



OSMANGAZİ BELEDİYESİ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, EMEK ADNAN MENDERES MAHALLESİ
278 ADA 20 PARSELİN KUZEYİNDE YER ALAN TESCİL HARİCİ ALANA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ EMEK REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU YERİNİ PLANCISI
Dip.No: MÜHÜR-42351
Oda Sicil No:2261

UİP- 161075624

Katip ÜYE
Özge KAYA

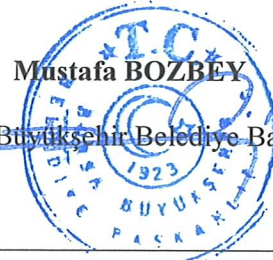
Katip ÜYE
Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin **04.12.2024**
tarih ve **616** sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
tarih ve

Mustafa BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER

1. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	3
1.1. KONUMU:	3
1.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:	3
1.3. EKONOMİK YAPISI.....	4
1.4. FİZİKSEL YAPISI	5
1.4.1. TOPOĞRAFYA.....	5
1.4.2. AKARSU VE GÖLLER.....	5
1.4.3. İKLİM.....	6
1.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	6
1.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ.....	6
1.4.6. ULAŞIM:.....	6
1.4.7. DEPREM DURUMU:	7
1.4.8. JEOLJİK VE JEOLJİK ETÜD VERİLERİ	10
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU:.....	14
3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI	14
3.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI	14
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI	15
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	17
4. PLAN ÇALIŞMASI	18
4.1. GEREKÇE	18

1. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

1.1.KONUMU:

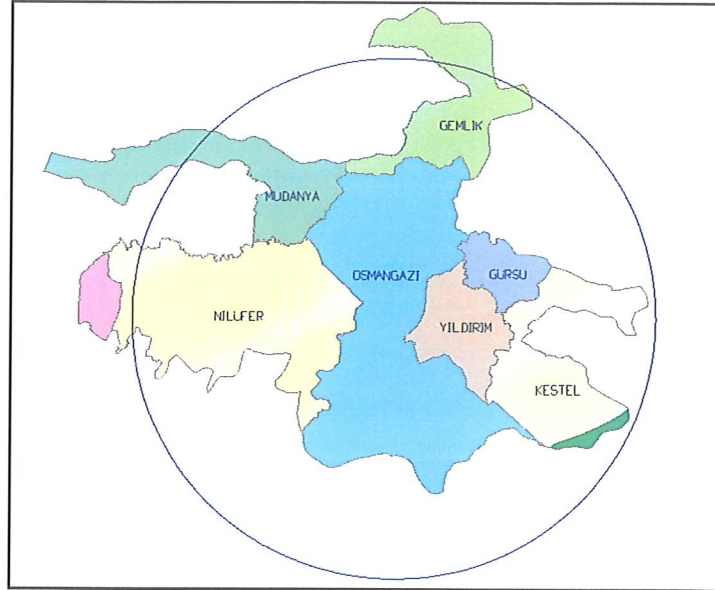
Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan Türkiye'nin 4. büyük merkezidir. Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, 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.

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.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü



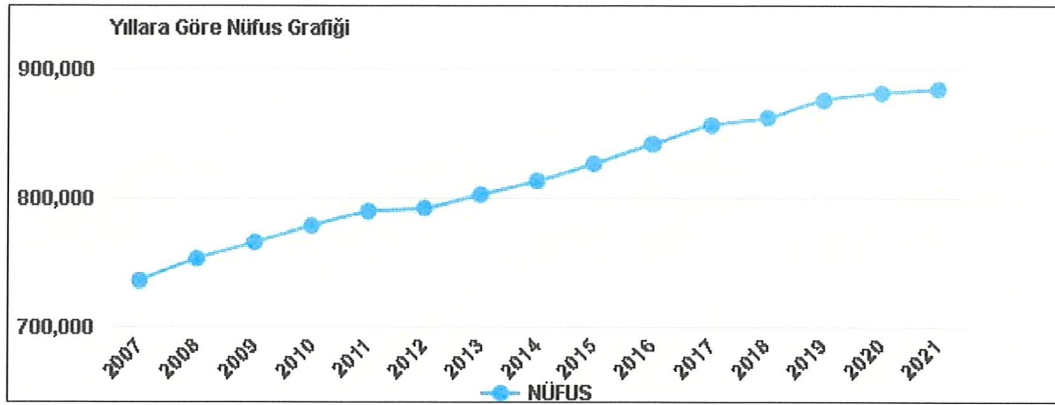
1.2.NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa ili nüfusu TÜİK tarafından 3147818 olarak açıklanmış olup açıklanan nüfusun 1.574.456 kişisi kadın nüfusu, 1.573.362 kişisi ise erkek nüfusedir. Bursa ilinin nüfusu en büyük ilçesi Osmangazi (884.451), nüfusu en küçük ilçesi ise Harmancık'tır.(6.016). (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

Tablo 1: Bursa İli Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

2021	3.147.818	1.573.362	1.574.456
2020	3.101.833	1.550.767	1.551.066
2019	3.056.120	1.530.956	1.525.164
2018	2.994.521	1.498.219	1.496.302
2017	2.936.803	1.470.341	1.466.462
2016	2.901.396	1.454.059	1.447.337
2015	2.842.547	1.423.583	1.418.964
2014	2.787.539	1.394.715	1.392.824
2013	2.740.970	1.371.914	1.369.056
2012	2.688.171	1.343.894	1.344.277
2011	2.652.126	1.325.715	1.326.411
2010	2.605.495	1.300.283	1.305.212
2009	2.550.645	1.273.491	1.277.154
2008	2.507.963	1.253.151	1.254.812
2007	2.439.876	1.218.749	1.221.127

Grafik 1: Yıllara Göre Osmangazi Nüfus Dağılımı



Plan değişikliği Osmangazi İlçesi Emek Adnan Menderes Mahallesi sınırları kapsamında yer almaktadır. Emek Adnan Menderes Mahallesinin nüfusu toplam 33.520 kişidir.

1.3.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 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)

Tablo 3: Bursa İli'ndeki Çalışan Sayısı Ve Aktivite Oranı

Yıllar	Nüfus	Çalışan sayısı	Aktivite oranı
1980	1 148 492	495.813	43,1
1990	1 603 137	662.512	41,3
2000	2 125 140	825.531	38,8

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan 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.

Tablo 4: Bursa İli'nde Sektörel Dağılım

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu

1980 yılı verilerinde çalışan kişi sayısı son derece yüksektir. Bunda en önemli faktör, Bursa ilinde aile işletmelerinin bu verilerde dikkate alınması olmuştur.

Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1.8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2.2 oranında gelişme sağlamıştır.

1.4.FİZİKSEL YAPISI

1.4.1. 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 sulı tarım yapılmaktadır.

1.4.2. AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır.

Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

1.4.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemek adnan menderestedir. 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.

1.4.4. 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.

1.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa'da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüviyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüviyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

1.4.6. ULAŞIM:

Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır.

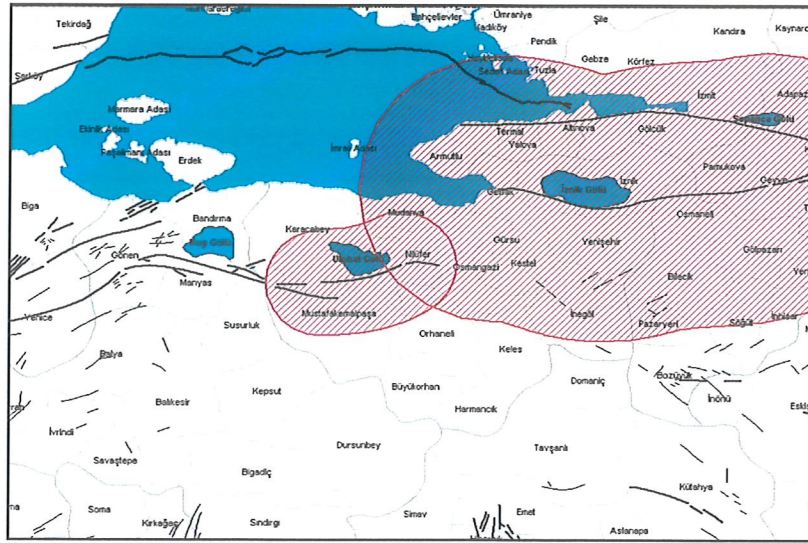
<i>Doğu Kesimde</i>	;Bursa- Eskişehir, Ankara Karayolu,
<i>Kuzey Kesimde</i>	;Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu
<i>Batı Kesimde</i>	;Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa -Eski İzmir yoludur.

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)

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)

Resim 1:

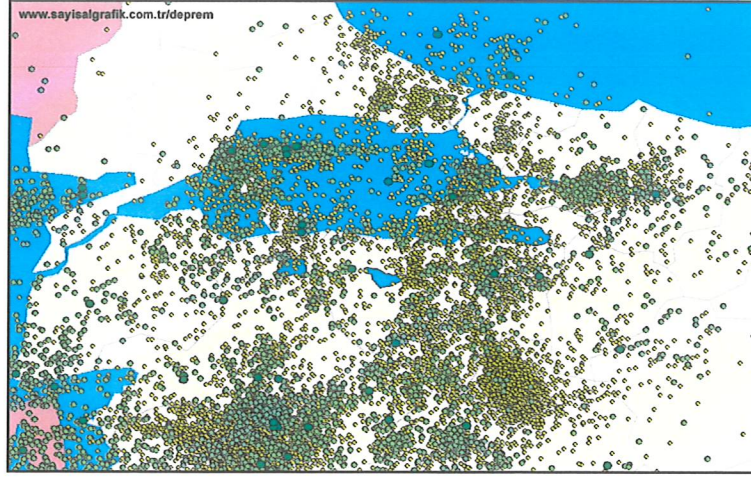


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zone'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, $M=4,9$) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

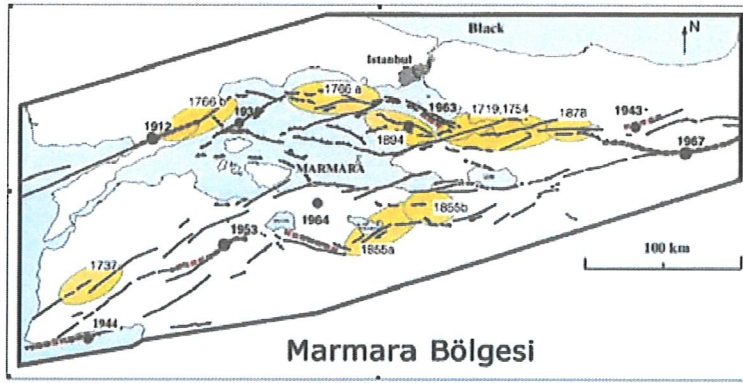
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zoneunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.

Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Şekil 2 ve 3'te verilmiştir.

Resim 2:



Resim 3:



1.4.8. JEOLJİK VE JEOLJİK ETÜD VERİLERİ

Harita 4: Mülga Bay. ve İsk. Bak. 'nca 17.01.2001 tarihle onaylı 1/25000 ö. Zemin Değerlendirme Haritası



XIII. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planına Yönelik Jeolojik-Jeoteknik" etüt raporu olarak hazırlanmıştır. Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Bölgesinin H21B25D1C, H21B25D1D, H21B25D2D, H21B25D3A, H21B25D3B, H21B25D3C, H21B25D3D, H21B25D4A, H21B25D4B, H21B25D4C, H21B25D4D paftalarını kapsamaktadır. Bu rapor Osmangazi Belediyesi için hazırlanmıştır.

2. İnceleme alanı Bursa İl merkezi Osmangazi İlçesinde yer almaktadır.

3. İnceleme alanı 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında "Konut Alanları" kapsamında kalmaktadır. Yapılan bu çalışma amacı daha önceden yapılmış olan çalışmalara ek olarak hazırlanmıştır.

4.İnceleme alanı, **Neojen** yaşlı (MudanyaFormasyonu),kil.kum.çakıl.kiltaşı.kumtaşı. marn ardalanmasından oluşan formasayon üzerinde bulunmaktadır

5. İnceleme alanında **19-28/09/2012** tarihleri arasında derinlikleri 15.00m. ve 20.00 m. olan **15 adet sondaj kuyusu** açılmış , ayrıca **10-15/09/2012** tarihinde çalışma alanında **8 adet Sismik kırılma, 3 adet Rezisitivite, 10 adet Mikrotremör** çalışma yapılmıştır.

6.İnceleme alanından alınan numuneler üzerinde "TSE ve Bayındırlık Bakanlığı izin belgesine" sahip BURSATEST Yapı Malz.Deney Lab.Hiz.San. Tic. Ltd. Şti laboratuvarında elek, atterberg limitleri, su içeriği ve Nokta yükü dayanım analizleri yapılmıştır.Labaratuvar verilerine göre inceleme alanında karşılaşılan tabakalarda aşağıdaki karakteristik değerler alınabilmektedir.

Likit Limit	= Wl % = 23-98
Plastik Limit	= Wp % = 16-38
Plastisite İndisi	= Ip % = 11-61
Tabii Su Muhtevası	= Wn % = 7-50.5
Sertlik İndeksi	= Ic % = 0.55-1.37

7. İnceleme bölgesinde yapılan jeofizik-sismik kırılma çalışmalarında; jeofon ara mesafeleri 5,0 m. grup dışı alıcı uzaklıkları 5,0 m. ve profil uzunlukları 60 m. seçilerek yer altı yapısı 8 profilde incelenmiştir.

Zemin Hakim Titreşim Periyodu - T_0

Periyod, doğal yada yapay etkenlerden oluşmuş, periyodu 0,05-2 sn arasında olan yer titreşimleridir (Ercan, 2001). Belli bir mevkide belli bir periyodun tekrarlanma sayısı maksimum olmaktadır. Maksimum tekrarlı olan periyod, hakim periyod olarak tanımlanmaktadır (Kanai,1984).

Yumuşak zeminlerde deprem hareketinin hakim titreşimi daha büyük yer değiştirme genliğine, bir başka deyişle daha fazla salınıma sahiptir. Sert zeminlerde ise bu durumun tersidir. Zemin hakim titreşim periyodu, dalga boyu (λ) , kalınlık (h) ve kayma dalga hızlarına (VS) bağlı olarak aşağıdaki formül kullanılarak hesaplanmıştır. $T_0 = 4h / VS$

İnceleme bölgesinde Zemin hakim titreşim periyoduna göre inceleme alanı spektrum karakteristik periyodu Z_3 'dir. Buna göre; $T_A=0.15$, $T_B=0.60$ sn yerel zemin sınıfı aralığına girmektedir. (Zemin Hakim Titreşim Periyodu, Spektrum K.P. ve Yerel Zemin Sınıfı ilişkisi.)

Arazinin Sismik Şiddetinin Zemin Cinsine Bağlı Olarak Değişmesi (Zemin Büyütmesi): Yer yüzeyinde deprem şiddetine zeminin fiziksel ve mekanik özelliklerinin ve zeminin tabaka kalınlığı gibi faktörlerin etkisinin olduğu görülmektedir.

Zemin Büyütmesi oranı kayma dalgası hızı ile hesaplanır.(Midorikawa–1987) $A=68*Vs^{(-0,6)}$

Mikrotremör verilerinden elde edilen M değerleri için 1,33 (Serim-1), 1,19(Serim-2), 1,34(Serim-3), 1,35(Serim-4), 1,36(Serim-5), 1,30(Serim-6), 1,33(Serim-7), 1,34(Serim-8), 1,34(Serim-9), 1,36(Serim-10) büyütme değerine bağlı olarak Ansal vd. (2001) değerlendirmelerine göre zemin büyütme tehlikesi düzeyi düşük aralıktadır.

8.İnceleme alanında, İnce taneli (silt, kil) tabakalarının yayılımı sondaj verileri ile ortaya konmuş olup laboratuvarda -200 nolu elekten geçen miktar aralıkları %18 ile %97 aralığında bulunmaktadır. Labaratuvarıda +10 nolu elekte kalan % 0 ila % 58 aralığında bulunmaktadır.

9.İnceleme alanında yapılan çalışmalar sonucunda elde edilen verilere göre Şişme potansiyeli DÜŞÜK-ORTA-YÜKSEK dir. Oturma, taşıma gücü, şişme potansiyeli yapılacak olan parsel bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak incelenmelidir.

10.İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında yeraltı su seviyesine Sk-1' de 6.00 m, Sk-3' de 6.00 m, Sk-4' de 6.00 m, Sk-5' de 3.00 m, Sk-6' da 10.00 m, Sk-8' de 4.00 m, Sk-9' da 10.00 m, Sk-10' da 14.00 m, Sk-12' de 9.00 , Sk-13' de 5.00 m, Sk-2, Sk-7, Sk-11, Sk-14, Sk-15 de su seviyesine rastlanmamıştır.

Zemin sondajlarıdaki su seviyesinin yüzeye yakın olması. formasyondaki kil tabakaları arasında mercer ve cepler halinde kum ve siltten oluşan yapıların varlığından kaynaklanabilir

11.İnceleme alanında CH,CI,CL,SC,GC (kumlu kil) 'den oluşan zemin sınıfları görülmektedir. Buna göre Deprem yönetmeliğine göre inceleme alanındaki zeminler "C" gruplarına girmektedir. Yerel Zemin sınıfları "Z3" olmaktadır."Z3" sınıfına giren zemin tabakaları için yönetmelikte verilen Z3:TA=0,15s-TB=0,60s Değerleri "Spektrum Karakteristik Periyotları" olarak alınabilir. Bu verilen değerler çalışma alanı ile ilgili bilgi amaçlı olarak verilmiş olup, zemin etüt aşamasında yeniden ayrıntılı olarak incelenmelidir.

12.Çalışma alanında yapılan sondaj çalışmalarından alınan zemin numuneleri üzerinde yapılan laboratuvar deney sonuçlarında birimlerin köhezif nitelikte olması, SPT değerlerinin yüksek olması, geçilen formasyonların özellikleri ve yapılan analizler sonunda bölgede sivilaşma riski tespit edilememiştir. Ancak Formasyonu oluşturan tabakaların yanal ve düşey yönde birbiriyle geçişli ve yersel çökel farklılığı sunan birimlerden oluşması nedeniyle parsel bazı etütlerde ,yeraltısuyu kum silt çakılın birlikte bulunduğu ortamlarda sivilaşmanın incelenmesi tavsiye edilir.

13. İnceleme alanı Neojen yaşlı Mudanya Formasyonuna ait, Çakıllı Kumlu KİL Kumtaşı.Kiltaşı.Marn Ardalanmasından oluşan tabakalar üzerinde bulunmaktadır.

inceleme alanında eğimin %10 ile %20 arasında olan bölge. formasyonun özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluk yönünden "Önemli Alan 2 (Ö.A-2) Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önemli Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Eğimin %10 arasında olduğu alandaki sondaj verilerinde şişme potansiyeli DÜŞÜK-ORTA-YÜKSEK olarak tespit edilmiş olup Önemli alan 5 (Ö.A.-5) olarak değerlendirilmiştir.

'Önem 2 (ÖA-2) Alanlarda (Stabilize Sorunlu) yapılaşmaya gidilirken inşaat sırasında yapılacak hafriyat, yol kotları ve kazı durumuna göre oluşacak şevler ve mevcut şevler için, bina yükleri, deprem yükü dahil stabilize analizleri zemin etüt aşamasında incelenmelidir. Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarda, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, kaya ve şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemler alınmalıdır.

Elde edilen sonuçlar doğrultusunda yer altı ve yüzey sularına karşı gerekli drenaj yapılarak yapılaşma öncesi şevlerde tekniğe uygun istinat yapısı (istinat duvarı, mini kazık, ankraj vb.) inşa edilmelidir.

Bu alanlarda yapılacak tüm bina bazı zemin etüt rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir.

Eğimin %0-10 arasında olduğu alandaki sondaj verilerinde şişme potansiyeli DÜŞÜK-ORTA-YÜKSEK olarak tespit edilmiş olup Ö.A.-5 olarak değerlendirilmiştir.

*LL ve PI değerine göre şişme potansiyeli:

LL	PI	Emme basıncı Kg/cm ²	Şişme potansiyeli %	Şişme sınıfı
>60	>35	4	>1.5	Yüksek
50-60	25-35	1.5-4	0.5-1.5	Orta
<50	<25	<1.5	<0.5	Düşük

Likit limit ve Plastisite İndeksine göre şişme potansiyeli <0.5, 0.5-1.5, >1.5 ve şişme sınıfı Düşük,Orta,Yüksek dir. alanda yapılan çalışmalardan alınan numuneler genelde CH,CI,CL(plastisitesi orta inorganik kil, şişen kil) çıkmıştır. Parsel bazında yapılacak olan zemin etüd raporlarında şişme potansiyeli incelenmeli şişme sınıfının yüksek çıktığı durumlarda gerekli önlemler alınmalıdır.

14.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 alanını I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

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 ve 26582 sayı), "Deprem Bölgelerinde Yapılacak olan Binalar Hakkında Yönetmelik" (Resmi Gazete 06/03/2007 tarih ve 26454 sayı) şartlarına uymalıdır.

15.Bu çalışma 1/1.000 ölçekli "Uygulama İmar Planına Yönelik Jeolojik-Jeoteknik" etüt raporu olarak hazırlanmıştır. Bursa İli Osmangazi İlçesi, Emek Bölgesinde, H21B25D1C, H21B25D1D, H21B25D2D, H21B25D3A, H21B25D3B, H21B25D3C, H21B25D3D, H21B25D4A, H21B25D4B, H21B25D4C, H21B25D4D paftalarını kapsayan çalışma alanında yapılan bu çalışmanın amacı önceki yapılan çalışmalara ek olarak yapılmıştır. Bu rapor "1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas" Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu olarak hazırlanmış olup, parsel bazı zemin etüdü yerine kullanılamaz.

Saygılarımla.

Jeolojik Müh. Odası
Gökberk
Jeolojik Müh. Odası
Sicil No: 2095

Rapor, hazırlanmış ve imza ile onaylanmıştır.
18.12.2009 tarih ve 2009/2 sayılı Karar (Gazetede yayımlanmış)
19.12.2009 tarih ve 2009/2 sayılı Karar (Gazetede yayımlanmış)
19.12.2009 tarih ve 2009/2 sayılı Karar (Gazetede yayımlanmış)
19.12.2009 tarih ve 2009/2 sayılı Karar (Gazetede yayımlanmış)

T.M.M.O.B. JEOLJİK MÜHENDİSLERİ ODASI

21 Aralık 2012

JMO-16 3 4 7 8 5
Teknik Sorumluluk
Rapor Yazarına Aittir.

T.M.M.O.B.
Jeoloji Müh. Odası
Güney Marmara Şubesi
Serap ERKİMEZ
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 9261

M. Fehmi KAR
Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 1394

Sorumlu Jeoloji Mühendisinin

Adı-Soyadı : Şerif KARA

Oda Sicil No : 2360

T.C Kimlik No : 18685541626

Tarih KARASU

SU SONDAJ ve JEOLJİK HİZMETLERİ

SERİF KARA

Jeoloji Mühendisi 59

Dip. No: 51-745 Oda Sic. No: 2360

Beşevler Mah. Bilginler Cad. No: 98

Korkmaz Sitesi B Blok D. 2 BURSA

Tel: 225 25 82 Cep: (0 532) 641 60 80

Çekirge V.D. 186 855 416 26

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Emek Adnan Menderes

Plan Adı: Emek Adnan Menderes Mahallesi 278 Ada 20 Parselin Kuzeyinde Yer Alan Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği

Ada: 278

Parsel: 20 parsel kuzeyi

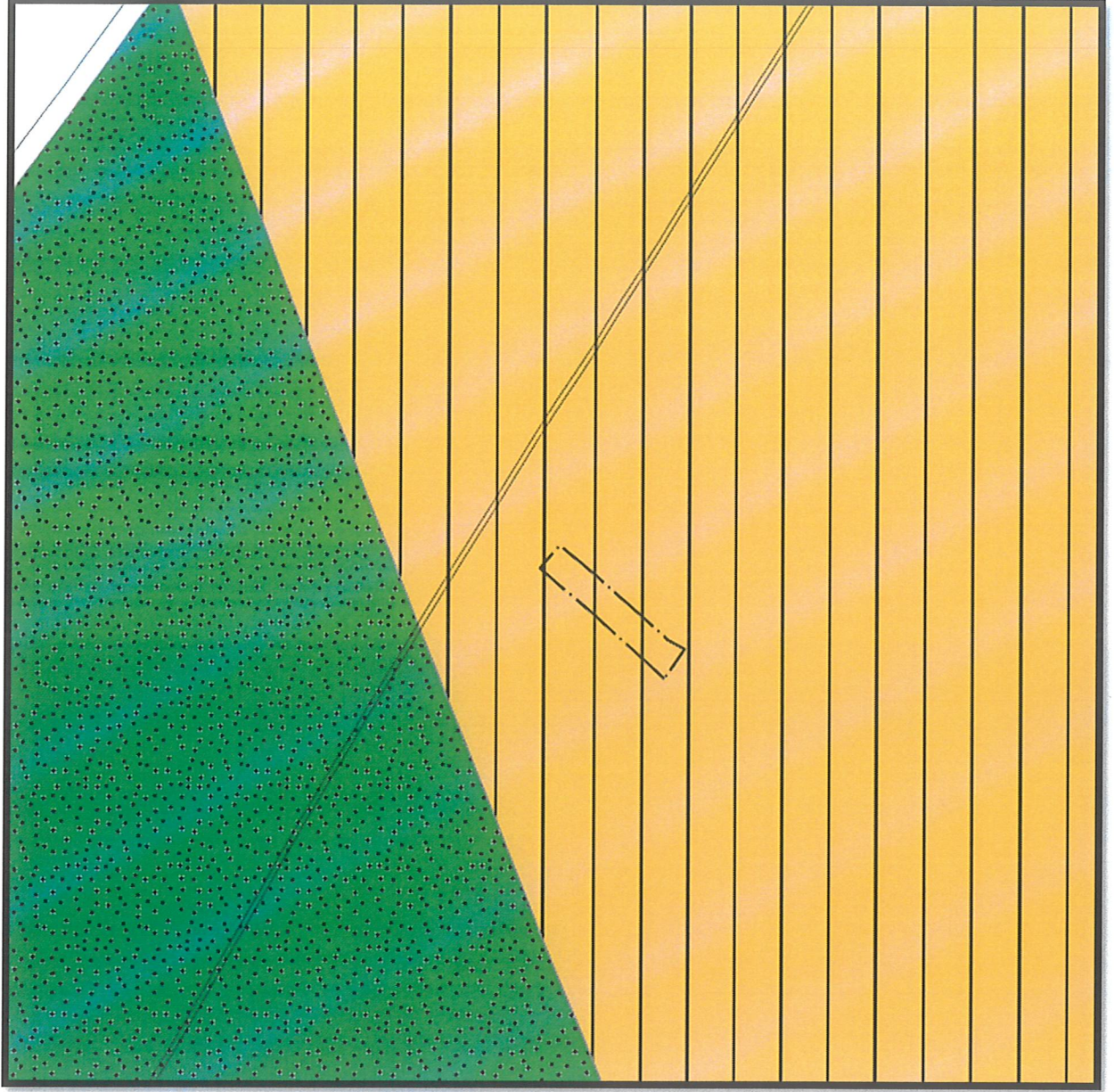


Harita 5: Hava Fotoğrafı Örneği

3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI

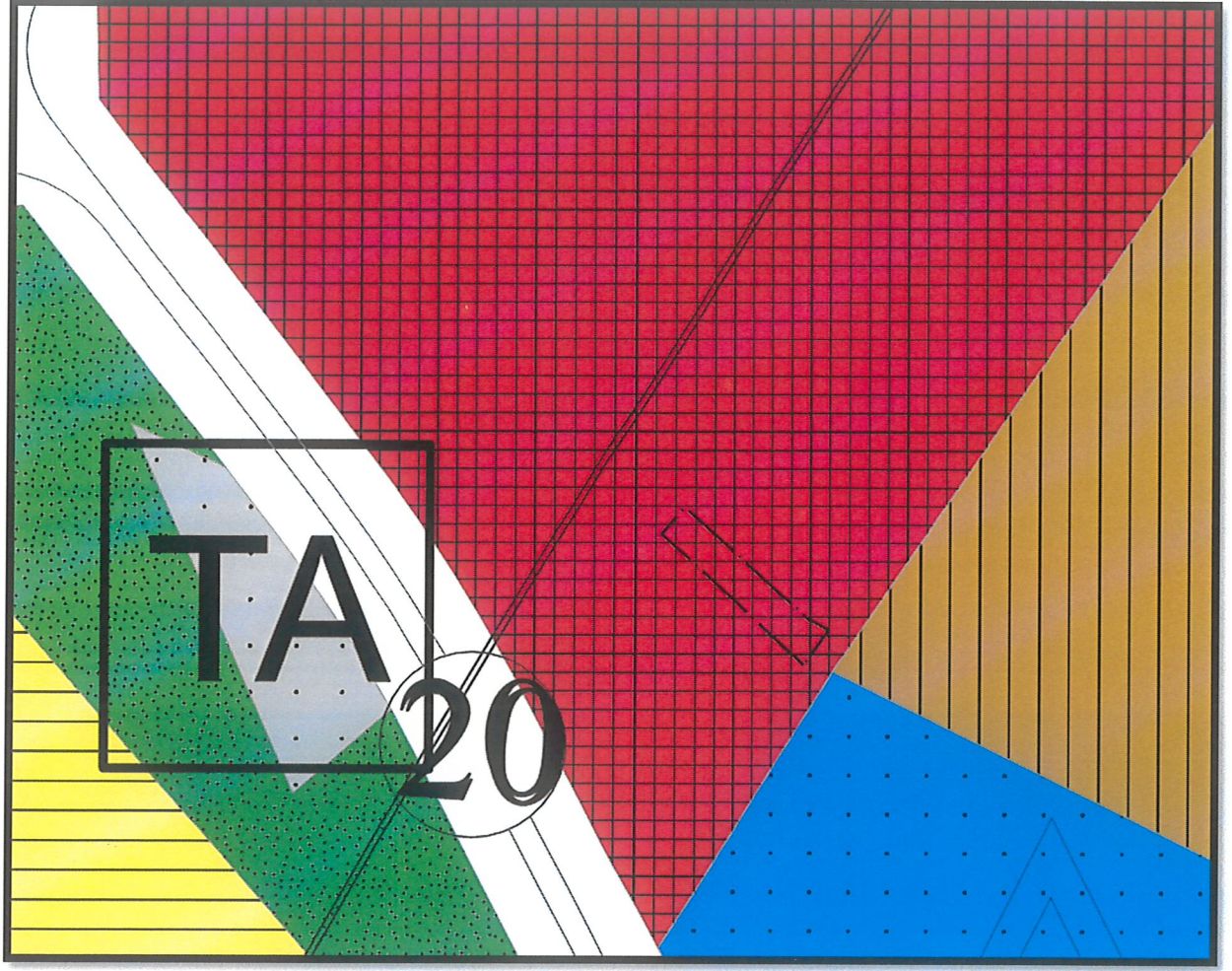
Emek Adnan Menderes Mahallesi 278 ada 20 parsel kuzeyi tescil harici alan; 1/25000 ölçekli (Merkez) Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında, 275 kişi/ha Orta yoğunlukta Mevcut Konut Alanında yer almaktadır.



Harita 6: Onaylı 1/25000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI

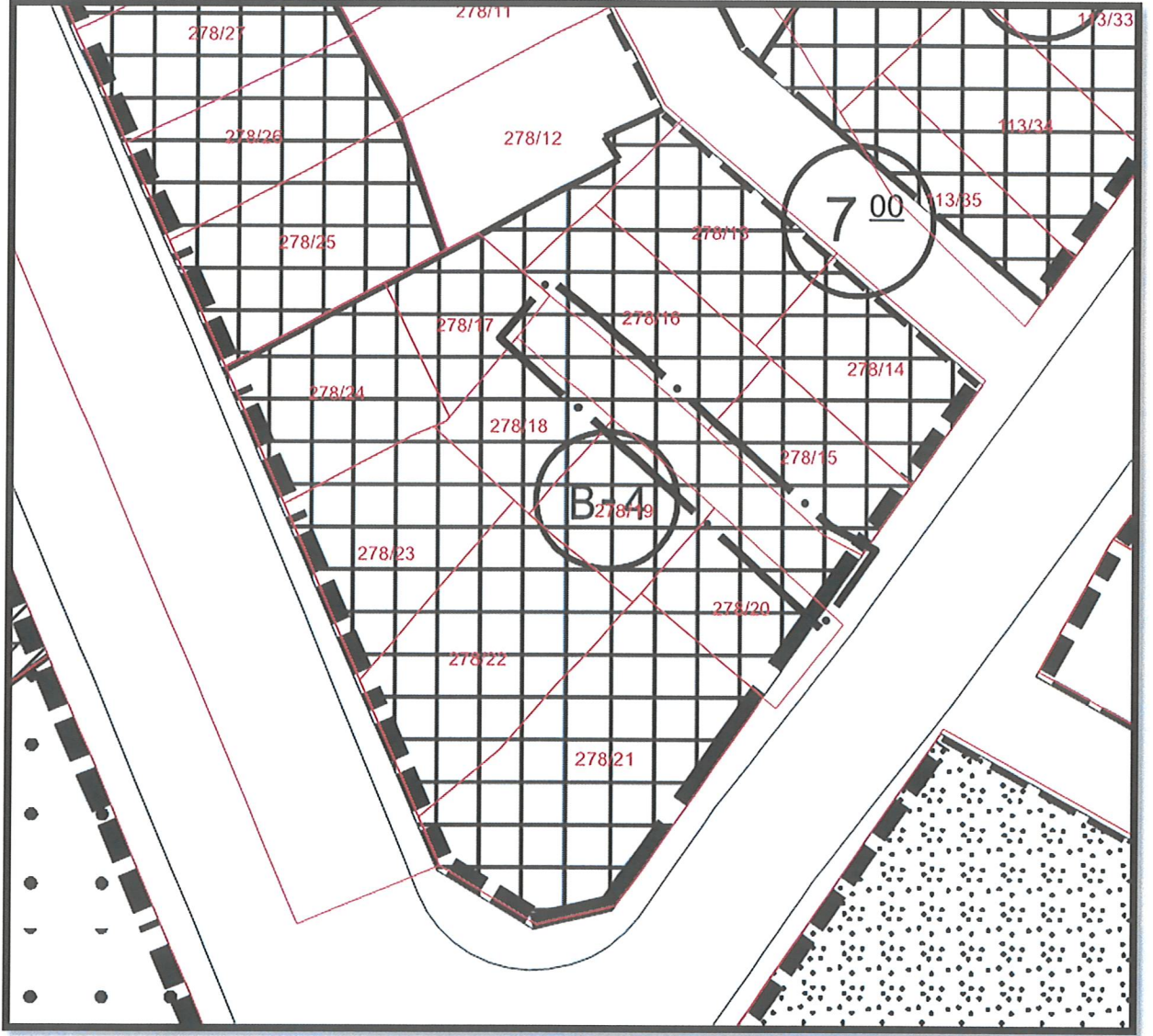
Emek Adnan Menderes Mahallesi 278 ada 20 parsel kuzeyi tescil harici alan; 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında, Tali İş Merkezleri Alanında bulunmaktadır.



Harita 7: Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Emek Adnan Menderes Mahallesi 278 ada 20 parsel kuzeyi tescil harici alan; 1/1000 Ölçekli Hamitler Mezarlığı Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında; Bitişik Nizam 4 kat yapılaşma koşullu Ticaret Alanında ve yolda yer almaktadır.



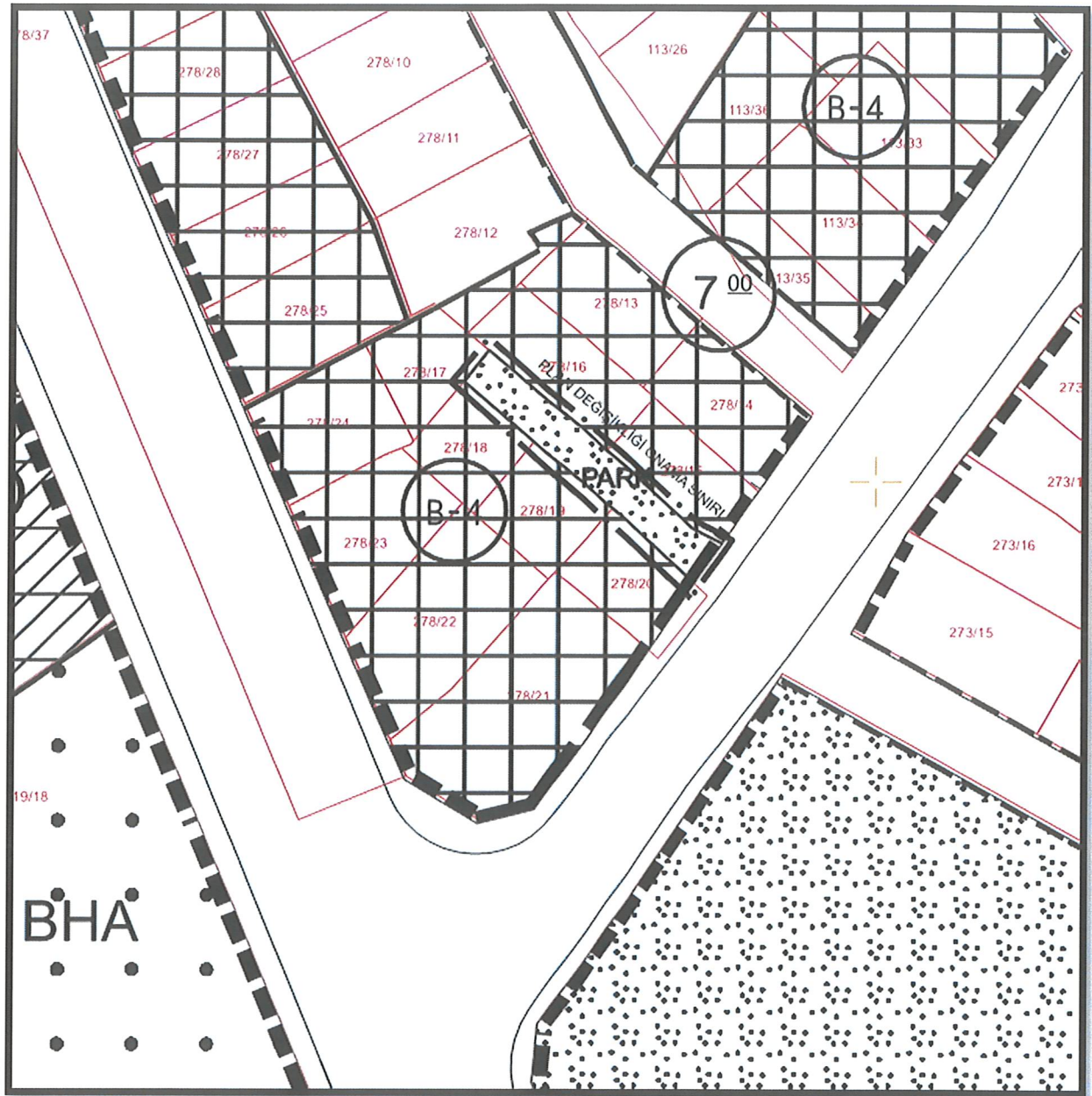
Harita 8: Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLAN ÇALIŞMASI

4.1.GEREKÇE

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.10.2024 tarihli ve E-36411729-754-293643 sayılı yazısı ve ekinde yer alan 05.09.2024 tarihli ve 1797 sayılı Encümen Kararı ile “ *Emek Mahallesi, 278 ada 20 parsel ile ilişkin tevhid ve yola terk işlemleri hakkında talepte bulunulduğu, ancak ihdas işleminin yapılması durumunda Emek Mahallesi, 278 ada 16,17,18 ve 19 sayılı parsellerin girişlerinin tamamen kapanacağı*” belirtilerek konunun imar planı değişikliği yönünden değerlendirilmesi için belediye meclisine teklifte bulunulması gerektiği belirtilmiştir.

Belirtilen hususlar doğrultusunda, Emek Adnan Menderes Mahallesi, 278 ada 20 parselin kuzeyinde yer alan tescil harici alanın Ticaret Alanından, Park Alanına dönüştürülerek ihdasın kaldırılmasına yönelik 1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK
	ALAN (m ²)	%	ALAN (m ²)	(%)	ALAN (m ²)
TİCARET ALANI	117,24	100	0	0	-117,24
PARK ALANI	0	0	117,24	100	+117,24
TOPLAM ALAN	117,24	100	117,24	100	



T.C.
OSMANGAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Harita Birimi



Sayı : E-36411729-754-293643
Konu : İmar Uygulaması (Emek 278 Ada, 20 Parsel
Hk.)

01.10.2024

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 13.08.2024 tarih ve 85868 sayılı dilekçe

İlgi sayılı dilekçe ile Emek Mahallesi, 278 ada, 20 sayılı parselin imar uygulaması işlemi için gerekli Encümen Kararının alınması talep edilmektedir.
Talebe istinaden yazı ekinde sunulan 05.09.2024 tarih ve 1797 sayılı Encümen Kararı alınmış olup gereği bilgilerinize arz olunur.

Ulviye ÖZDAMAR
İmar Ve Şehircilik Müdürü

Ek : Encümen Kararı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 67b59c53-3663-4a86-a8f2-ad29c9aa783b

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres:
Telefon No: Faks No:
e-Posta: İnternet Adresi:
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yunus YEPREM
Mühendis
Telefon No: -





T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI
BURSA

95843

SAYI : 1797

ÖZETİ : İmar Uygulaması Talebi.

ENCÜMEN BAŞKANI : ERKAN AYDIN Belediye Başkanı ,

ENCÜMEN ÜYELERİ : Meclis Üyesi SEFA YILMAZ, Meclis Üyesi HALİL AKTAŞ, Meclis Üyesi KEMAL GÜZELVARDAR, Mali Hiz.Md.V. TURAL HABİPOĞLU, Kentsel Tasarım Md.V. DİLEK ALTAN TÜRKMEN, Hukuk İşleri Md.V. ESRA TÖLÜCE,

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'nün 04.09.2024 gün ve 286964 sayılı yazısı Başkanlık Makamından 05.09.2024 günü Encümen'imize havale edilmesi üzerine evrak okunarak yapılan müzakeresi sonucunda :

İlgi : 13.08.2024 tarihli dilekçeniz.

Emek Mahallesi, 34 pafta, 278 ada, 20 sayılı parselin malik vekili Baykal HEREKLİOĞLU tarafından verilen dilekçe ile ilgili parselin ihdas, tevhit ve yola terk işlemleri için gerekli Encümen kararı alınması talep edilmektedir.

Söz konusu parsel, 1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam dört kat ticaret+konut fonksiyonlu alanda kalmakta olup Emek Belediye Encümeninin 17.05.1996 tarih ve 103 sayılı kararına istinaden 2981 sayılı Yasanın 10/c maddesi sonucunda olduğundan ilgili parselden plan zayıf bedeli alınmaması gerekmektedir.

Ekli krokilerde görüleceği üzere, söz konusu ihdas işleminin yapılması durumunda çıkmaz sokağın yarısı kapanmaktadır. Emek Mahallesi 278 ada, 15 sayılı parselin de imar uygulaması ile ihdas işlemini yapması durumunda çıkmaz sokaktan cephe alan 16, 17, 18 ve 19 sayılı parsel taşınmazlarının girişleri tamamen kapanacaktır. Bu nedenle, yoldan ihdas işlemlerinin yapıp-yapılmayacağı yada söz konusu çıkmaz sokak ile ilgili plan değişikliği hususunun değerlendirilmesi gerekmektedir.

İhdas işlemlerinin yapılmasında herhangi bir sakınca görülmemesi halinde:

• Ekli İmar durumuna göre hazırlanan ve ekte sunulan projelerden görüleceği üzere, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15-16. ve 17. Maddelerine istinaden; - Harita krokilerinde gösterilen A(21.01 m²) parçanın yoldan ihdas edilerek Osmangazi Belediyesi adına tesciline ve Kıymet Takdir Komisyonunca kıymet takdirinin yapılarak 278 ada, 20 sayılı parselin malikine satışı, - Emek Mahallesi, 278 ada, 20 sayılı parsel ve yoldan ihdas sonucu oluşan A parselin tevhit edilerek B parselin oluşturması, - Emek Mahallesi, 278 ada, B sayılı parselde sarıya boyalı kısımların bila bedel yola terk,

• Ya da, çıkmaz sokaktan cephe alan 278 ada 16, 17, 18 ve 19 sayılı parseldeki mevcut binaların girişlerinin kapatılmaması için, konunun imar planı değişikliği yönünden değerlendirilmesi hakkında, Evrakın incelenerek gerekli kararın alınması talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; Emek Mahallesi 278 ada, 15 sayılı parselde yapılacak imar uygulaması ile ihdas işleminin yapılması halinde, çıkmaz sokaktan cephe alan 16, 17, 18 ve 19 sayılı parseldeki mevcut binaların girişlerinin kapanmaması için,

Sunulan İmar planının değiştirilmesi hususunda Meclise teklifte bulunulmasına 05.09.2024 tarihli toplantıda mevcudun oy birliği ile karar verildi.

BAŞKAN ERKAN AYDIN Belediye Başkanı	ÜYE SEFA YILMAZ Avukat Meclis Üyesi	ÜYE HALİL AKTAŞ Meclis Üyesi	ÜYE KEMAL GÜZELVARDAR Meclis Üyesi
ÜYE TURAL HABİPOĞLU Mali Hiz.Md.V.	ÜYE DİLEK ALTAN TÜRKMEN Şehir Plancısı Kentsel Tasarım Md.V.	ÜYE ESRA TÖLÜCE Avukat Hukuk İşleri Md.V.	

1/1

Sa. Y. Yılmaz
11.9.2024



SERİ NO	: 1421	T.C. NO.: 37108069250
ADI	: Dilek	
SOYADI	: ALTAN TÜRKMEN	
BABA ADI	: Ethem	
DOĞUM YERİ	: Orhangazi	
DOĞUM TARİHİ	: 27.08.1974	
UNVANI	: Şehir Plancısı	
MEZUNİYET TARİHİ	: 27.03.1997	
ÜNİVERSİTE	: İstanbul Teknik Üniversitesi	
İybu YETERLİLİK BELGESİ, BURSA / Osmangazi Bld. Bşk. İsteği üzerine verilmiş olup, PLAN YAPIMINI YÜKÜMLENECEK MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ HAKKINDA YÖNETMELİK'in 5. maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.		

	
KAMU SEKTÖRÜ PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ	
Seri No. : 1421 Dosya No. : 280	
 17.11.2025 Tarihine kadar geçerlidir.	ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI Murat ORAL Genel Müdür