

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI
Dip.No: TTD 469-42351
Oda Sicil No:2261



SOĞANLI MAHALLESİ RİSKLİ ALAN
1/10000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin **06.12.2017**
gün ve **737** sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 30026

Büyükşehir Belediye Meclisince
24.01.2018 gün ve
216 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Osmangazi Belediyesi
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Planlama Bürosu

Aralık 2017

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	1
2. PLANLAMA ALANININ MARMARA BÖLGESİ ve BURSA İLİ İÇERİSİNDEKİ YERİ	6
3. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK MEKSANSAL ve SOSYO EKONOMİK ANALİZLER.....	9
3.1. Mekânsal Analiz	9
3.1.1. Kentsel Dönüşüm Master Planının Osmangazi İlçesine İlişkin Hedefleri.....	10
3.2. Riskli Alana Yönelik Hedefler	11
3.3. Sosyo - Ekonomik ve Demografik Analiz.....	17
4. UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT.....	17
4.1. Önemli Alanlar-1.1. (ÖA-1.1)	19
5. MER’İ UYGULAMA İMAR PLANI ve ALAN DAĞILIMI.....	20
6. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve ALAN DAĞILIMI.....	23
7. PLAN HÜKÜMLERİ.....	28
7.1. GENEL HÜKÜMLER.....	28
7.2. YAPILAŞMAYA DAİR HÜKÜMLER.....	28
7.3. DİĞER HÜKÜMLER	28

Haritalar

Harita 1: Ülke İçindeki Konumu.....	8
Harita 2: Kent İçindeki Konumu.....	8
Harita 3: Riskli Alan Uydu Görüntüsü.....	9
Harita 4: Riskli Alan ve Çevresi Mülkiyet Dağılımı.....	13
Harita 5: Riskli Alan Yapı Kullanımına Göre Dağılım.....	14
Harita 6: Riskli Alan Yapı Kat Sayısına Göre Dağılım	15
Harita 7: Yapı Cinsi.....	16
Harita 8: Mevcut Yapılaşmanın Mer’i İmar Planı Yapılaşma Kararlarına Uygunluğu	22
Harita 9: Mevcut Yapılaşmanın Mer’i İmar Planı Kararlarına - Fonksiyonlarına Uygunluğu	22
Harita 10: Öneri Uygulama İmar Planı	24
Harita 11: Sosyal Donatı Alanları Analizi	26

Tablolar

Tablo 1: Soğanlı Mahallesi Riskli Alanı ile İlan Tarihi	9
Tablo 2: Yapı Kullanım Türü.....	14
Tablo 3: Yapı Katsayısı.....	15
Tablo 4: Yapı Cinsi	16
Tablo 5: Mevcut Yapılaşmaya Göre Nüfus Hesabı	17
Tablo 6: Mer'i İmar Planına Göre Yapılaşma Hakkı.....	21
Tablo 7: Mevcut Yapılaşma	21
Tablo 8: Öneri Uygulama İmar Planına Göre Alan Dağılımı	25
Tablo 9: Öneri Uygulama İmar Planı Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Gereksinimi	25

Grafikler

Grafik 1: Yapı Kullanım Türü.....	14
Grafik 2: Yapı Katsayısı.....	15
Grafik 3: Yapı Cinsi	16

Ekler

Ek 1 : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 24.07.2017 tarih E:12732 sayılı yazısı	
--	--

1. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

1.1. KONUMU

Bursa Türkiye'nin Kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde yer alan bir il merkezidir. Toplam il nüfusu 1996 Ekim ayına göre 2.416.193 iken, kent merkezi nüfusu 1.211.688 dir. İl ölçeğinde yüzölçümü göller hariç 10.609 km²'dir.

1.2. FİZİKSEL YAPISI

1.2.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler. Bursa ilinin yaklaşık %35'ini dağlar, %17'sini ovalar kaplar. Bursa ovasındaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

1.2.2. AKARSU ve GÖLLER

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

Ulubat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

1.2.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir. 49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

Bursa Meteoroloji İstasyonu Sıcaklık Normalleri (1927-1980)

Aylar	Maksimum	Ortalama	Minimum
Ocak	23.8	5.1	-20.5
Şubat	26.1	6.1	-25.7
Mart	32.5	8.1	-10.5
Nisan	36.2	12.6	-4.2
Mayıs	37.0	17.3	0.8
Haziran	40.5	21.6	4.0
Temmuz	41.3	24.1	8.3
Ağustos	42.6	23.8	7.6
Eylül	40.1	19.7	3.3
Ekim	36.0	15.4	-1.0
Kasım	31.0	11.2	-8.4
Aralık	26.5	7.3	-17.9
Toplam	42.6	14.4	-25.7

Kaynak: DMİ (Devlet Meteoroloji İstasyonu) 1984

Aylar	Ortalama Yağış	Günlük Maksimum Yağış (mm)	0.1 mm Yağış Alan Gün Sayısı
Ocak	92.0	57.6	15.7
Şubat	79.1	55.9	14.3

Mart	74.2	39.8	12.8
Nisan	61.4	38.7	11.9
Mayıs	53.9	49.2	9.2
Haziran	30.3	42.2	5.8
Temmuz	25.6	200.9	3.2
Ağustos	22.6	68.9	3.0
Eylül	42.8	103.2	4.8
Ekim	58.9	71.5	8.8
Kasım	81.0	78.1	11.7
Aralık	107.5	89.2	14.6
Toplam	729.3	-	-

Kaynak: DMİ (Devlet Meteoroloji İstasyonu) 1984

1.2.4. 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.

1.2.5. 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.

1.2.6. JEOLJİK YAPI VE DEPREMSELLİK

Uludağ'ın temelini paleozoik (I.zaman) yaşlı granit ile gyans ve mikaşistler (başkalaşım kütleler) oluşturmaktadır. Dağın kuzey eteklerinde bu mermer kütleler yer almaktadır.

Ovalar kuvaterner (IV. Zaman) yaşlı alüvyonlarla kaplıdır.

Bursa Kuzey Anadolu Fay Hattı üzerindedir. Deprem riski yüksektir. Ulubat Fayı, Manyas Fayı, Yenice-Gönen Fayı, Edincik-Çiftçeşmeler Fayı ve Kuzey Anadolu Fay Hattı Bursa'yı etkileyen başlıca fay hatlarıdır.

1.2.7. DOĞAL VE TURİSTİK DEĞERLER

Bursa il sınırları içinde çeşitli mesire alanları, deniz nedeniyle kıyı olanakları kaplıca ve içmeler, doğal değerleri oluşturur.

Uludağ Milli Parkı İnegöl'deki Oylat Kaplıcası ve dinlenme tesisleri, İnkaya Çınarı, Cumalıkızık Köyü, Kocayayla, Tümbüldek Kaplıcası, Su Uçtu Şelalesi çeşitli mesire yerleridir.

Karacabey Boğazı, Kurşunlu Plajı, Zeytinbağı, Eğerce, Esence Plajları, Küçükkuşla, Kumsaz, Karacaali, Fıstıklı Plajları, Marmara Denizi Kıyısında belli başlı plajlardır. Ulubat Gölü ve İznik Gölü Kıyısında da plajlar bulunmaktadır.

İçmeler ve kaplıcalar bakımından da zengin Bursa'da Çekirge, Gemlik, İnegöl, Orhaneli, Orhangazi, Mustafakemalpaşa'da ılıcalar-kaplıcalar bulunmaktadır.

1.2.8. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

Cumhuriyet Döneminde Türkiye'de demografik dönüşümler açısından 3 evreli bir dönüşüm süreci görülmektedir. 1923-1950 yıllarını kapsayan 1. Döneme barış koşulları ve ekonomik gelişme süreci çerçevesinde yaşam koşullarındaki ve sağlık teknolojisindeki iyileşmelere paralel olarak ekonomik gelişme süreci çerçevesinde ortalama yaşam beklentisi hissedilir düzeyde büyümektedir. Ne var ki savaşlar nedeniyle eksilen tarımsal işgücü gereksinimin karşılanması gibi nedenlerle doğurganlık oranlarında bir artış gözlenmektedir. 2. Dönem 1955-1985 dönemini kapsar, bu dönem doğurganlığın ölümlülük düzeylerindeki iyileşmeyi izlemeyerek artması sonucu, nüfus artışının en yüksek hıza eriştiği dönemdir. (%28) Üçüncü Dönemin 1985-1999 belirginliğinin özelliği ise Bulgaristan'dan gelen göçe bağlı olarak nüfus artışının nedenleri arasında doğurganlık dışında göç olgusunun da büyük etkilerinin hissedilmesidir. İncelenen demografik süreçler arasında Bursa'yı en fazla ilgilendiren süreç kuşkusuz ki göçle ilgilidir. Bursa ilinin göç süreci incelendiğinde yıllara göre artış

izlenmektedir. Şöyleki;

1935 sonrası verilerine göre Bursa ilinin kentsel yıllık nüfus artış hızı genel olarak artan bir eğilim içindedir. En yüksek artış, 1985-1990 döneminde %6.42 oranında olmuştur. Benzer durum Bursa il merkezinde de görülmektedir. Ancak 1965-1970 dönemindeki %6.38'lik büyüme eğilimi 1975-1980'de %4.43' e düşmüş, 1980-1985 döneminde tekrar yükselerek %7.76'ya ulaşmıştır. 1985-1990 artış hızı ise tekrar düşerek %4.81'e inmiştir.

BURSA MERKEZ NÜFUS DAĞILIMI

YILLAR	NÜFUS
1950	103,812
1955	128,875
1960	153,866
1965	211,644
1970	275,953
1975	346,103
1980	445,113
1985	612,510
1990	834,576

1.3. EKONOMİK YAPI

Bursa Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde eskiden beri önemli bir yere sahiptir.

Tarım Bursa ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Bursa'da kırsal alanda 725 yerleşim yeri ve bu alanda oturan 100,000'in üstünde hane halkı vardır. Bu nüfusun yaklaşık %90'ı geçimini tarımsal faaliyetten sağlamaktadır.

Türkiye'de tarımsal kesimdeki yerleşim yeri ve hane halkı sayısının yaklaşık %2'si Bursa'dadır. Bursa'da kırsal alanda oturup tarımsal faaliyette bulunmayan hane halkının ülke

oranı ise daha düşüktür. (%1.69)

Bursa ili kırsal alanında oturan hane halklarının yalnız %11'i tarımsal faaliyette bulunmamaktadır. Oysa bu oran İstanbul'da %75'tir. Türkiye ortalaması ise %14'dür.

Bu bilgiler göstermektedir ki Bursa ili kırsal alanında yoğun bir tarımsal faaliyet yaşanmaktadır ve İstanbul'da olduğu gibi kırsal tanımına giren alanlarda kentsel faaliyetler egemen olmamıştır. Bu da Bursa ekonomisinin diğer ekonomik faaliyetlerin yanısıra büyük ölçüde tarıma dayalı bir yapıya sahip olduğunu göstermektedir.

Bursa ilinde tarım gelecekte de gelişme potansiyeline sahiptir. İl sınırları içinde tarıma elverişli olup, kapasitesinde üretim yapılmayan alanlar bulunmaktadır. Özellikle ilin kuzeyinde, batısında ve doğusunda tarıma elverişli topraklar bulunmaktadır.

Bursa ilinde bitkisel üretimin ülke içindeki yeri çok önemlidir. Ülke bitkisel ürünlerinde pazarlanan değer %6.18'i ve toplam tarımsal ürün değerinin %5.36'sı Bursa'dan elde edilmektedir. Bursa hem tüm tarım sektöründe pazarlanan değer olarak, hem de bitkisel üretim pazarlanan değerinde, ülkede birinci sıradaki ilimizdir.

Bursa'da toplam sulanan alan, toplam tarımsal alanın üçte biridir. Türkiye genelinde toplam sulanan alan, toplam tarımsal alanın yirmide biridir.

Sanayinin bugünkü yapısı içinde geleneksel üretim dalı olan tekstil sektörünün yanı sıra gıda, makine, kimya, otomotiv sektörleri de gelişmekte ve ileri düzeyde teknolojiye sahip kuruluşların kurulması ile Bursa sanayisi Türkiye'de önemli bir yer tutmaktadır. Türkiye ve Bursa ilini karşılaştırdığımızda Bursa ilinde sanayi sektöründe çalışan sayısının her dönemde Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu, 1985 yılından itibaren 2 katına yükseldiği görülmektedir.

Tarım ve sanayi sektöründe ilk sıralarda yer alan Bursa hizmet sektöründe ülke ekonomisindeki yerini kaybetmekte ve diğer iller sınıfına girmektedir.

Hizmet sektörü içinden yalnız ticaret değişkenini kullanırsak Bursa'nın kademelenmede yükseldiği fakat bu sektörde bile sanayi ve tarım sektörlerinin gereksinimlerini karşılayacak düzeyde olmadığı görülmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ MARMARA BÖLGESİ ve BURSA İLİ İÇERİSİNDEKİ YERİ

Bursa ili, 40.boylam ve 28-30 enlem daireleri arasında Marmara Denizi'nin güney-doğusunda

yer alan tüm il nüfusu 2011 yılına göre 2.359.804 olan bir il merkezidir. Kentte büyükşehir belediye sınırları içindeki 2011 merkez nüfusu 1.948.700'dır. Bursa ili doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi güneyde Eskişehir, Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir. İl ölçeğinde yüz ölçümü göller hariç 10.609 km²'dir.

Bursa kent sınırları içinde toplam 17 ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler arasından Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım, Gemlik, Mudanya, Gürsu ve Kestel ilçeleri merkez ilçedir. Diğer ilçeler: İnegöl, Orhangazi, İznik, Mustafakemalpaşa, Karacabey, Yenişehir, Kestel, Orhaneli, Harmancık ve Büyükorhan ilçeleridir.

Bursa İl geneli itibariyle 2011 yılı nüfusu 2.652.126, yüzölçümü 10.422 km², nüfus yoğunluğu ise km² 'de 254 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3.5 ini barındırır. En büyük ilçe Osmangazi Belediyesi'nin büyüklüğü ise 18054 ha, mücavir alanların büyüklüğü 52729 ha olup, toplam büyüklük yaklaşık 70783 ha'dır. Osmangazi Belediyesi sınırları dahilinde 108 adet mahalle ve 30 adet mücavir alan köyü ile birlikte 2011 yılı TÜİK verilerine göre 775.951 kişi nüfusa ulaşmış olup Bursa İl nüfusunun %29.3 ünü oluşturmaktadır.

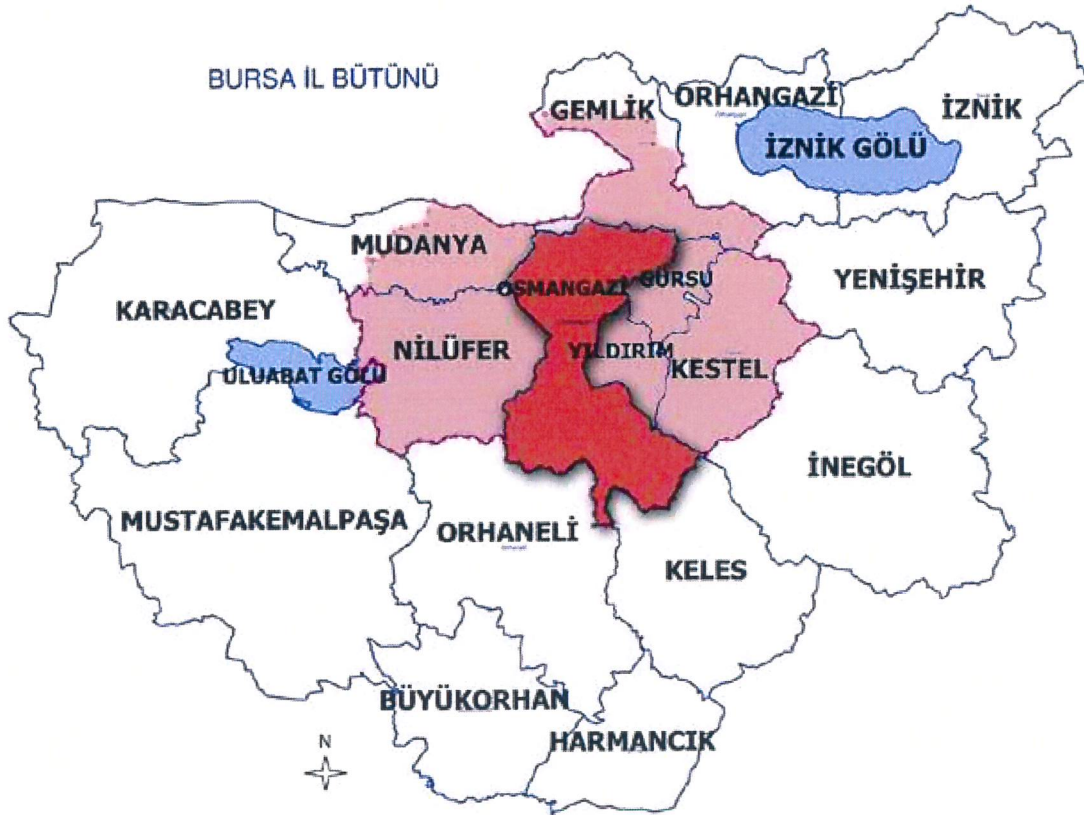
Osmangazi, Türkiye'nin en büyük ilçelerinden biridir. Türkiye'deki 56 ilden daha büyük olan Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti ve aynı zamanda endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kenti olması nedeniyle gündüzleri bir milyondan fazla insanı barındırmaktadır.

Osmangazi İlçesi konumu itibariyle Bursa-Yalova, Bursa-Bilecik ve Bursa-Balıkesir yollarının kesişiminde bir kavşak noktası teşkil etmektedir. Ayrıca kentten geçen D-200 karayolu ile İstanbul ve İzmir arasında bir köprü noktası niteliğindedir. Kente havayolu ile ulaşım Osmangazi İlçesi'nin doğusundaki Yenişehir İlçesi'ndeki Bursa Yenişehir Havalimanı (47 km) ile sağlanmaktadır. Kentte denizyolu ile ulaşım İstanbul'a olup, Osmangazi İlçesi'nin kuzeyinde Marmara Denizi'ne kıyısı bulunan Mudanya (31 km) , Gemlik (30 km) ve Güzelyalı (24 km) limanlarından İDO vasıtasıyla deniz otobüsü ve feribotlarla sağlanmaktadır. Demiryolu bakımından TCDD tarafından hâlihazırda Bursa'ya ulaştırılmış olan bir hizmet mevcut değildir.

Harita 1: Ülke İçindeki Konumu



Harita 2: Kent İçindeki Konumu



3. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK MEKSANSAL ve SOSYO EKONOMİK ANALİZLER

3.1. Mekânsal Analiz

Planlama alanı, Osmangazi ilçesinin doğuda Çapa Sokak, güneyde Tabak Sokak, batıda Köstem Sokak arasında kalan 67521.52 m² (~7 ha) alanı kapsamaktadır.

Harita 3: Riskli Alan Uydu Görüntüsü



Tablo 1: Soğanlı Mahallesi Riskli Alanı ile İlan Tarihi

Proje Alanı	Gösterim	Alan Büyüklüğü	İlan Tarihi
Riskli Alan		67521.52 m ² (~7 ha)	Bakanlar Kurulu Karar Tarihi: 13/08/2013 Sayı:2013/5282 (Resmi Gazete Tarihi: 06.09.2013 Sayı:28757)

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

Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 24.07.2017 gün ve E.12732 sayılı yazısı ile bildirilmiştir.

Planlama Alanının da içinde kaldığı 2013 yılında hazırlanan Bursa İli Osmangazi İlçesi Kentsel Dönüşüm Master Planı kapsamında;

3.1.1. Kentsel Dönüşüm Master Planının Osmangazi İlçesine İlişkin Hedefleri

2013 yılında hazırlanan Bursa İli Osmangazi İlçesi Kentsel Dönüşüm Master Planı çerçevesinde ilk olarak kentin afet riski taşıyan, sosyal ihtiyaçlara cevap veremeyen bölgelerinin, ekonomik ömrünü tamamlamış ve fiziksel olarak yetersiz yapılarının modern şartlara göre sürdürülebilir olarak düzenlenmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda yapılan tespitler ve arazi çalışmaları neticesinde kent gelişmesinin önündeki temel sorunlar:

Ulaşım

- Ana ulaşım sisteminin yetersizliği
- Ulaşım türleri arasında entegrasyonun sağlanamaması
- Yayaların ulaşım sistemi içerisinde göz ardı edilmesi
- Tarihi alanların kent ve yaya ile bütünleşememesi

Kentleşme

- Kent merkezinin ve kentin giriş noktalarının çöküntü alanlarına dönüşmesi
- Birbiriyle uyumsuz fonksiyonların bir arada olması (Konut+Sanayi)
- Kentte fonksiyonel bir sürekliliğin olmaması
- Sosyal donatı eksikliği

Afet

- Herhangi bir afet durumunda yol ağının yetersiz kalması
- Sıvılaşma, heyelan ve taşkın alanlarında bu alanlara uygun olmayan yapılaşmaların bulunması

Turizm

- Turizm alanlarının yeterli düzeyde kullanılamaması
- Tarihi yapıların bakımsız olması

olarak sıralanmaktadır.

Bu sorunların çözümüne yönelik belirlenen hedefler ise;

1-Ana Ulaşım Ağının Oluşturulmak

- Kentin ana araç yükünü taşıyacak yeni yollar açılarak kent içi ulaşım rahatlatılacaktır.
- Çalışma alanlarında ve merkez çeperinde otoparklar oluşturulacaktır.

2-Çöküntü Alanlarının Kente Entegrasyonunu Sağlamak ve Yeni Çöküntü Alanlarının Oluşmasını Önlemek

- Sağlıksız yapıların bulunduğu bölgelerin yapısal olarak iyileştirilmesi sağlanacaktır.
- Sosyal şartların yeterli olmadığı bölgelerde nüfus yoğunluğuna göre gerekli eğitim, sağlık ve kültürel tesislerin oluşturulacaktır.
- Kentin tarım alanlarının tahrip edilmemesi ve yeni çöküntü alanlarını oluşmaması için yapılaşmış alanda nüfusun ihtiyacına cevap verecek miktarda konut stoğu oluşturulacaktır.

3-Olası Bir Doğal Afet Sırasında En Az Zarar Görecek ve Afet Sonrasında En Kısa zamanda Normal Seyrine Dönecek Bir Kent Oluşturmak

- Afet durumunda yıkılması ya da ağır hasar görmesi muhtemel binalar yıkılarak buralarda yaşayanlar sağlıklı konutlara yerleştirilecektir.
- Sıvılaşma riski olan bölgelerde düşeyde yükselmeye izin verilmeyecek, bu bölgelerde yoğun betonlaşma gerektirmeyen yapıların kurulması sağlanacaktır.
- Olası bir afet durumunda yapıların birbirlerine zarar vermemeleri, yıkılmaları durumunda yolları kapatmamaları için belirlenen bölgelerde binaların yollara ve diğer yapılara olan çekme mesafeleri belirlenecektir.

4-Kent Merkezi ve Tarihi Bölgeyi Araç Baskısından Kurtarmak

- Kentin kuzey girişi olan Yalova Yolunda yapılacak yayalaştırma projesi ile yol kenarında bulunan sağlıksız ve görsel kirlilik yaratan yapılar dönüştürülecek; kent için önemli bir rekreasyon ve ticaret bölgesi oluşturulacaktır.
- Tarihi bölge yayalaştırılarak kentlilerin daha çok benimseyecekleri, turistlerinse daha rahat hareket edebilecekleri bir hale getirilecektir.
- Tarihi bölge ve kent meydanının kuzeyinin yayalaştırılmasıyla kent içi hizmet sektöründe çeşitlilik sağlanacak ve ticaret hacmi artırılabilecektir.

5-Turizm Potansiyellerini En Verimli Haliyle Kullanmak

- Uludağ ile Çekirge'nin teleferikle doğrudan bağlantısının sağlanmasıyla Osmangazi'de konaklayan turist sayısı ve dolayısıyla otellerin doluluk oranı artacak, yeni oteller bölgesi oluşturulacak, Uludağ'da otellerden çıkmayan turizm gelirinin kent merkezine çekilmesi sağlanacaktır.
- Mimari olarak önemli değere sahip olan sivil yapıların yoğun olduğu, turizmde yeterince faydalanılamayan bölgelerin restorasyon çalışmalarıyla gezi güzergahına katılmasıyla turistlerin kentte kalma süreleri artırılabilecektir.

3.2. Riskli Alana Yönelik Hedefler

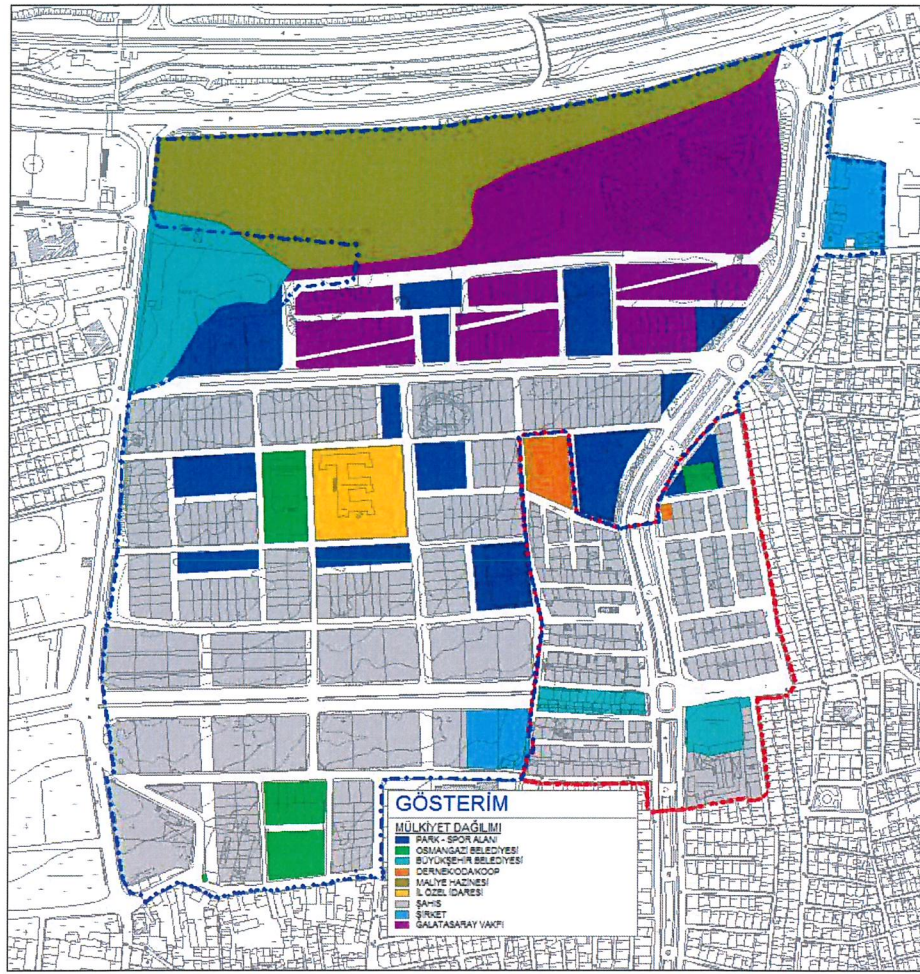
Proje Alanı Bursa kent merkezinin kuzey-batısında, Botanik Park'ın güneyinde, doğu-batı aksında; Köstem Sokak ile 1. Çapa Sokak arasında ve güneyde ise 4. Tabak Sokak ile

sınırlandırılan alan arasında kalmaktadır. Riskli alan yaklaşık olarak 6,75 ha büyüklüğünde olup, 246 yapı barındırmaktadır. 246 adet yapıda toplamda, 844 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Fotoğraflar 1: Riskli Alan Görüntüleri



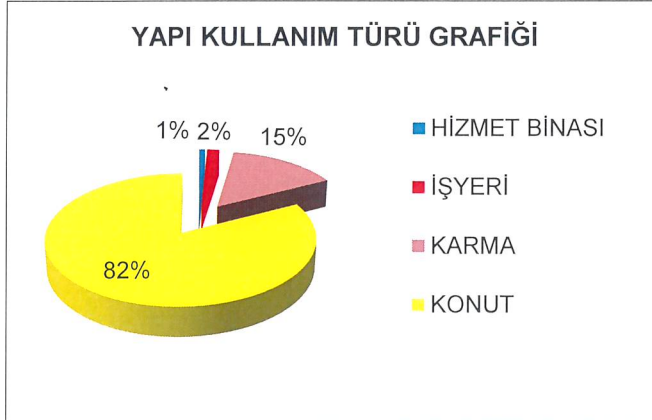
Harita 4: Riskli Alan ve Çevresi Mülkiyet Dağılımı



Harita 5: Riskli Alan Yapı Kullanımına Göre Dağılım



Grafik 1: Yapı Kullanım Türü

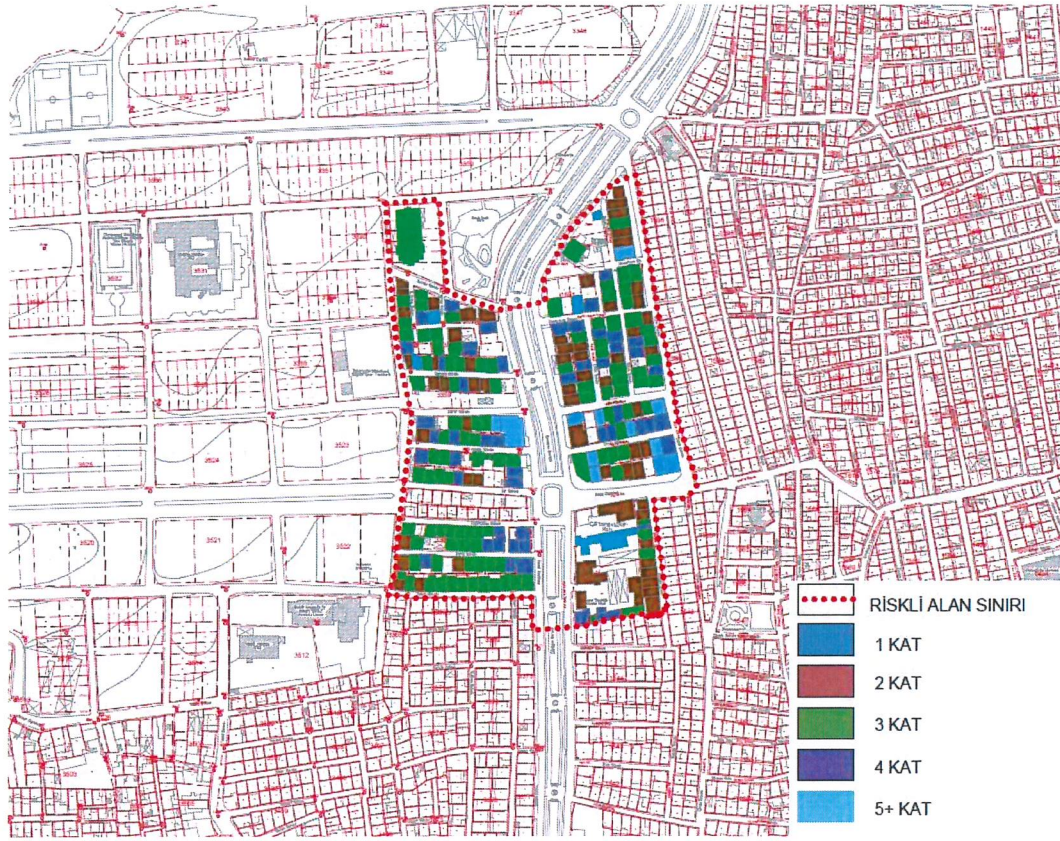


Tablo 2: Yapı Kullanım Türü

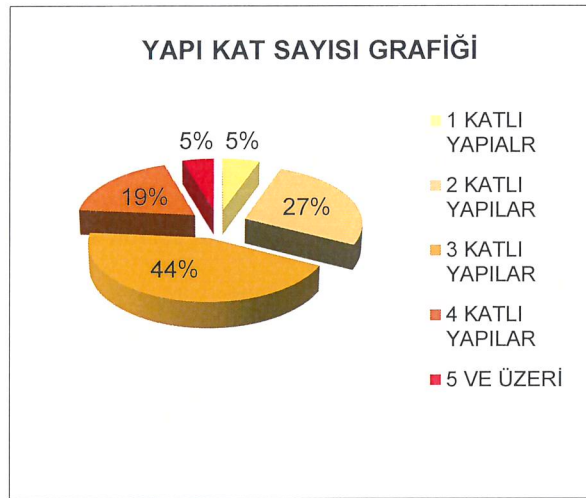
YAPI KULLANIM TÜRÜ	SAYI
HİZMET BİNASI	2
İŞYERİ	4
KARMA	37
KONUT	203

Riskli alanda 246 adet yapıda 848 adet bağımsız birim bulunmaktadır. 848 adet bağımsız birimin 722 adedi Konut, 126 adedi Ticarettir. Ayrıca, yapıların kullanım türlerine göre dağılımında %82 ile Konut, %15 ile karma (Konut + Ticaret) kullanımlar öne çıkmaktadır.

Harita 6: Riskli Alan Yapı Kat Sayısına Göre Dağılım



Grafik 2: Yapı Katsayısı

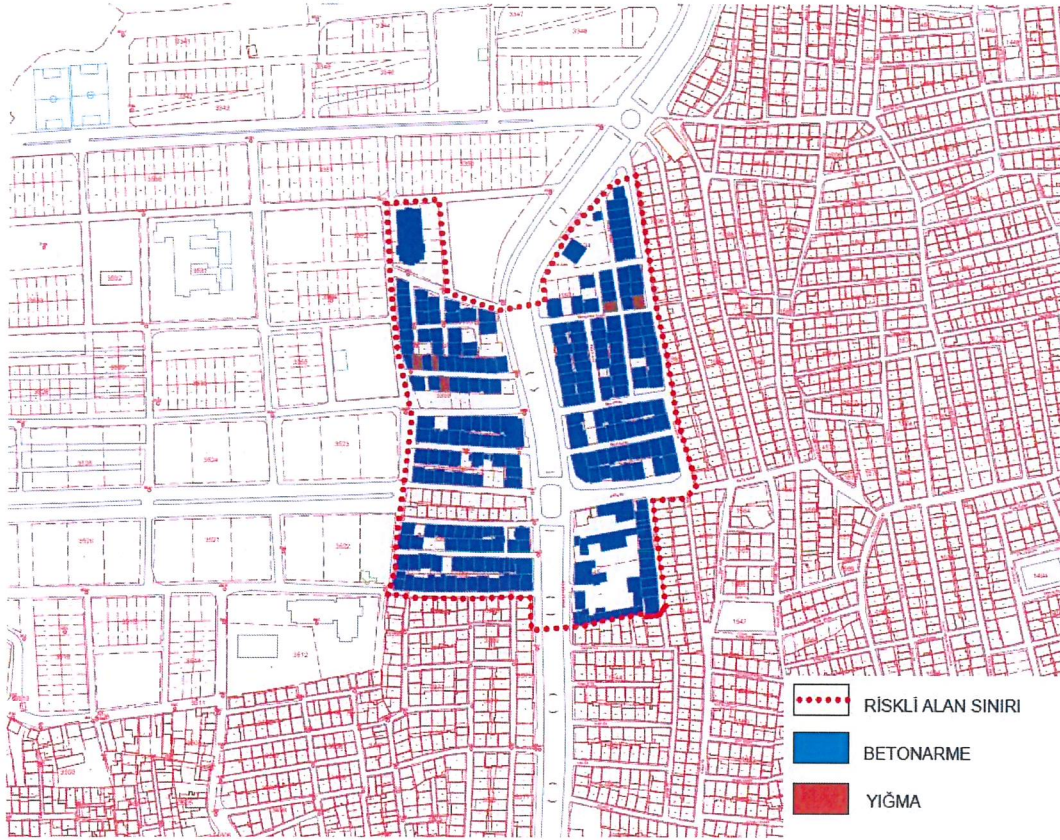


Tablo 3: Yapı Katsayısı

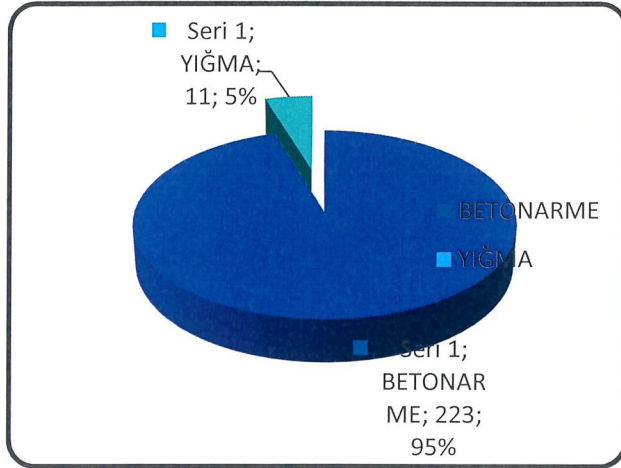
YAPI KAT SAYISI	SAYI
1 KATLI YAPILAR	13
2 KATLI YAPILAR	63
3 KATLI YAPILAR	103
4 KATLI YAPILAR	44
5 KAT VE ÜZERİ YAPILAR	11

Riskli alanın Kanalboyu Caddesi üzerindeki yapılar başta olmak üzere yoğunlukla 3 kat ve 4 katlı olarak konumlanmıştır. Bununla birlikte alanın bazı bölgelerinde parselin tamamına oturmuş 5 kat ve üzeri yapılar alanda yapılan araştırmalar ve analizler ile ortaya konulmuştur.

Harita 7: Yapı Cinsi



Grafik 3: Yapı Cinsi



Tablo 4: Yapı Cinsi

YAPI CİNSİ	SAYI
BETONARME	223
YIĞMA	11

Riskli alan içerisinde bulunan 234 yapıdan 223 adedi betonarmedir. 11 yapı ise yığma yapıdır. Yapılar, dar sokaklardan cephe alan, blok ve bitişik nizamda inşa edilmiştir. Bazı betonarme binaların cephelerine yaslanmış, yığma yapıların inşa edildiği tespit edilmiştir.

3.3. Sosyo - Ekonomik ve Demografik Analiz

Çalışma alanında, yapı ve çevresel analizlerle birlikte yürütölmek üzere, bölge halkının kentsel dönüşüm projesine katılımının sağlanması amacıyla, sosyo-ekonomik durum anketleri yapılmıştır. Alanda bulunan bağımsız birimlerde ikamet eden kişilerle yüz yüze görüşmeler yapılmıştır. Anketler sonucunda hane halkı sayısının tespiti ve planlama çalışmasına referans olacak yaşam alanlarına yönelik olumsuz görüşler elde edilmiştir.

Anket çalışması neticesinde oluşan hane halkı analizine göre planlama alanında 3 ve 4 kişilik hanelerin yoğunlukta olduğu görölmektedir. Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2011 yılı verilerine göre, bölgenin aile büyüklüğü, 3.51 dir. Dolayısıyla, birebir görüşmelerde, elde edilen veriler, bu standartlara paralel niteliktedir.

Riskli alanda 722 adet konut bağımsız birim olduğu düşünöldüğünde nüfusun yaklaşık 2530 kişi olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 5: Mevcut Yapılaşmaya Göre Nüfus Hesabı

	RİSKLİ ALAN
TOPLAM İNŞAAT ALANI	23,323.79 m ²
ORTALAMA BAĞIMSIZ BİRİM BÜYÜKLÜĞÜ	93.00 m ²
TOPLAM BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	251
ORTALAMA HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	3.51
TOPLAM NÜFUS	880

4. UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜT

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, sınırları içinde kalan Soğanlı Mahallesi

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

halihazır paftalarında sınırları verilen kentsel dönüşüm projesi kapsamında kalan yaklaşık 7

hektarlık yerleşim alanının imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunu hazırlayarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesinin yapılması amaçlanmaktadır.

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

1. Arazi çalışmaları kapsamında; 30.04.2013 ile 05.05.2013 tarihleri arasında, 20 adet derinlikleri 20-40 m arasında değişen 490 metre (SK-1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20) sondaj açılmıştır. Jeofizik çalışmalar kapsamında 12 adet sismik kırılma-masw ölçümü yapılmıştır. 12 adet Masw (SS-1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12) ölçüsü alınmıştır.
2. Laboratuvar çalışmaları kapsamında Elek analizi, doğal su içeriği, doğal birim hacim ağırlık, Atterberg Limitleri, direk kesme, üç eksenli basınç deneyleri yapılmıştır. Büro çalışmaları kapsamında;1/1000 ölçekli jeoloji, eğim, lokasyon, yerleşime uygunluk haritaları hazırlanmıştır.
3. Çalışma alanının jeolojisini Kuvaterner yaşlı alüvyonlar oluşturmaktadır Az çakıllı ve killi açık kahve kumlu silt oluşmaktadır. Y.A.S.S. 3,0-3,5 m arasında değişmektedir.
4. Bu bölgede 30 m. derinlik için ortalama kesme dalga hızı değerleri (Vs30) için 176-487 m/s değerler elde edilmiştir.
5. Kumsar vd. (2005) kayma dalga hızının $V_s \leq 360$ m/sn değerlerinin yerleşime önemli alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Çalışma alanında, JF-1, JF-2, JF-3, JF-4, JF-5, JF-6, JF-11 ve JF-12 ölçüm noktalarında bu değerlerin altı değerler elde edilmiştir. Maksimum kayma modülü (Gmax) değerleri incelendiğinde alanın üst tabakaları gevşek, orta gevşek, alt tabakalar orta gevşek, gevşek zemin özelliğinde olduğu görülmektedir.
6. Dinamik elastisite modülü (E) değerleri incelendiğinde Bowles (1988)'a göre ölçü noktalarındaki birinci tabakalar genel olarak "Gevşek, Orta Gevşek, Sağlam" zemin sınıfına girerken, son tabakalar "Orta Gevşek, Sağlam, Çok Sağlam" zemin sınıfına girmektedir.

7. Zemin niteliğindeki birimlerden alınan numuneler üzerinde yapılan deneylerde, Zemin Sınıfı, CL – SM - ML, Likit Limit $w_{LL} = \%28-47$, Plastik Limit $w_{PL} = \% 24-32$, Plastisite indisi $w_{PI} = \% 6-17$, Su Muhtevası $w_n (\%) = 17-34$, Tabii Birim Ağırlık $\gamma_n = 1.83 - 1,87 \text{ g / cm}^3$, V_p (Boyuna dalga hızı) = 300-2465 m/sn, V_s (Enine dalga hızı) = 100-1011 m/sn, Poisson Oranı, = 0,14-0,47, Elastisite Modülü, $E = 486-63044$ (D.B.Y.B.H.Y'e göre) Zemin Grubu = C3, Yerel Zemin sınıfı =Z3, Büyütme (b) = 1,10-3,06 olarak belirlenmiştir. Bu alanlardaki kohezyonlu zeminler düşük –orta plastisiteli, plastik, yarı katı-katı likitlik indisine, çok sert, sert, yarı sert, kıvamlılık indisine, orta sıkışabilirlik özelliğindedir. Ayrıca bu alanlardaki kohezyonsuz zeminler orta, sıkı, çok sıkı, gevşek nisbi yoğunluğa sahiptir.
8. Çalışma alanında yer alan Kuvaterner yaşlı alüvyonun ort. Likit Limit değeri % 30-47, ince tane oranı %33-82,SPT 10-50 aralığında değişmektedir. Bu değerlere göre **şişme derecesi “düşük, orta, yüksek, çok yüksek”** aralığında değişmektedir.
9. Çalışma alanında (Meyerhof, Terzaghi-Peck bağıntısında) yapılan hesaplamalarda oturma miktarları s:0,5- 3,46 cm çıkmış olup elde edilen oturma değerleri kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmaktadır.
10. Alanın güneyinden inceleme alanı dışından Nilüfer Çayı geçmektedir.
11. Alanda SK-2,SK-3,SK-9,SK-11 no'lu alanlarda LiquefyPro 3 programında sıvılaşma analizleri yapılmış ve dört kuyudada sıvılaşma tehlikesi belirlenmiştir.
12. Alanda zemin büyütmesi 1,66-3,06,titreşim periyodu 0,25-,68 sn olarak belirlenmiştir.

4.1. Önlemler Alanlar-1.1. (ÖA-1.1)

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

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

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

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

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

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

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

Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre inceleme alanı I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır. Bu yüzden Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki yönetmelik hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

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

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

5. MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI ve ALAN DAĞILIMI

Planlama alanı; Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi mevcut 1/1000 Ölçekli Çiftelhavuzlar-Fatih Mahalleleri Sağlıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planının;

- H22-d-01-c-2-c,

Kanalboyu Doğusu Sağlıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planının;

- H22-d-01-c-3-b,

paftası arasında kalan alan yaklaşık olarak 7 hektar büyüklüğündedir.

Planlama alanı birden fazla revizyon imar planına dahil olmakla birlikte plan kararlarının önemli kısmı özel proje alanı olarak belirlenmiştir.

Özel proje alanlarında kalan konut kullanımlarında plan notları ile belirlenmiş yapılaşma koşulları $E=1.25$, Ayrik Nizam, $H_{max}=15.50$ m, ticaret kullanımlarında $E=1.25$, Ayrik Nizam, $H_{max}=15.50$ m, diğer bölgelerde konut kullanımları için belirlenmiş yapılaşma koşulları ise $E=1.20$, Ayrik Nizam, $H_{max}=12.50$ m şeklindedir.

Riskli Alanda mevcut imar planında belirtilen emsal ve kat yüksekliklerine uygun olmayan, özellikle parselde tam yerleşmiş yapıların olduğu görülmektedir. Mer'i imar planında riskli alana düşen konut bölgelerinde $E=1.25$ ve 1.20 iken fiili durumda bu rakam $E=3.94$ olarak gerçekleşmiştir.

Tablo 6: Mer'i İmar Planına Göre Yapılaşma Hakkı

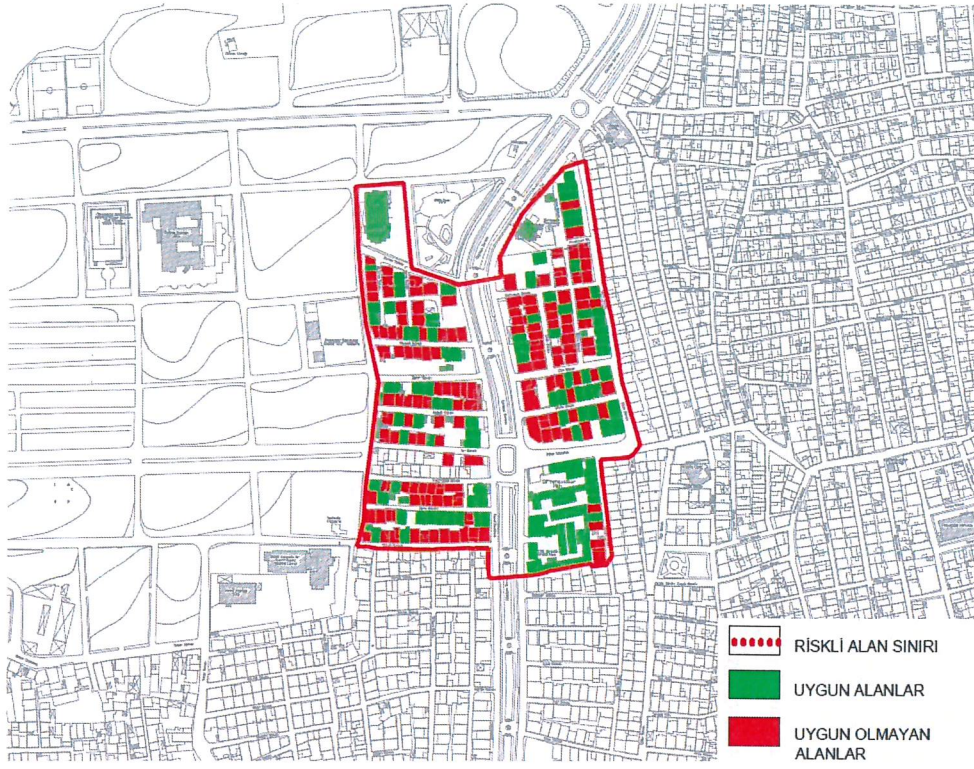
BÖLGE	ALAN KULLANIMI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	YAPILAŞMA ŞARTI		TOPLAM İNŞAAT HAKKI
			EMSAL	YAPI DÜZENİ	
RİSKLİ ALAN	KONUT ALANI	11,856.79 m ²	1.20	A-5	14,228.15 m ²
		7,276.51 m ²	1.25	A-5	9,095.64 m ²
	TİCARET ALANI	0.00 m ²	-	-	-
	TOPLAM	19,133.30 m ²			23,323.79 m ²

Tablo 7: Mevcut Yapılaşma

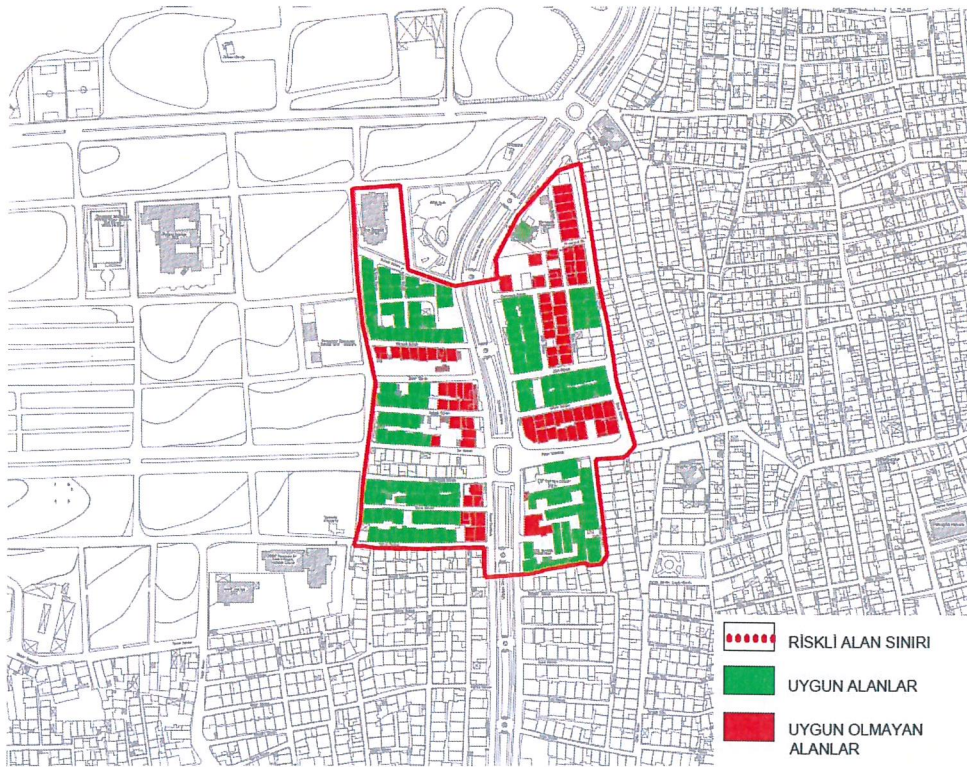
BÖLGE	ALAN KULLANIMI	TOPLAM İNŞAAT ALANI	İNŞAAT ORANI
RİSKLİ ALAN	KONUT ALANI	67,061.50 m ²	88.94%
	TİCARET ALANI	8,342.87 m ²	11.06%
	TOPLAM	75,404.37 m ²	100.00%
	EMSAL	3.94	

2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıtlarına göre riskli alanda 2530 kişi yaşamaktadır.

Harita 8: Mevcut Yapılaşmanın Mer'i İmar Planı Yapılaşma Kararlarına Uygunluğu



Harita 9: Mevcut Yapılaşmanın Mer'i İmar Planı Kararlarına - Fonksiyonlarına Uygunluğu



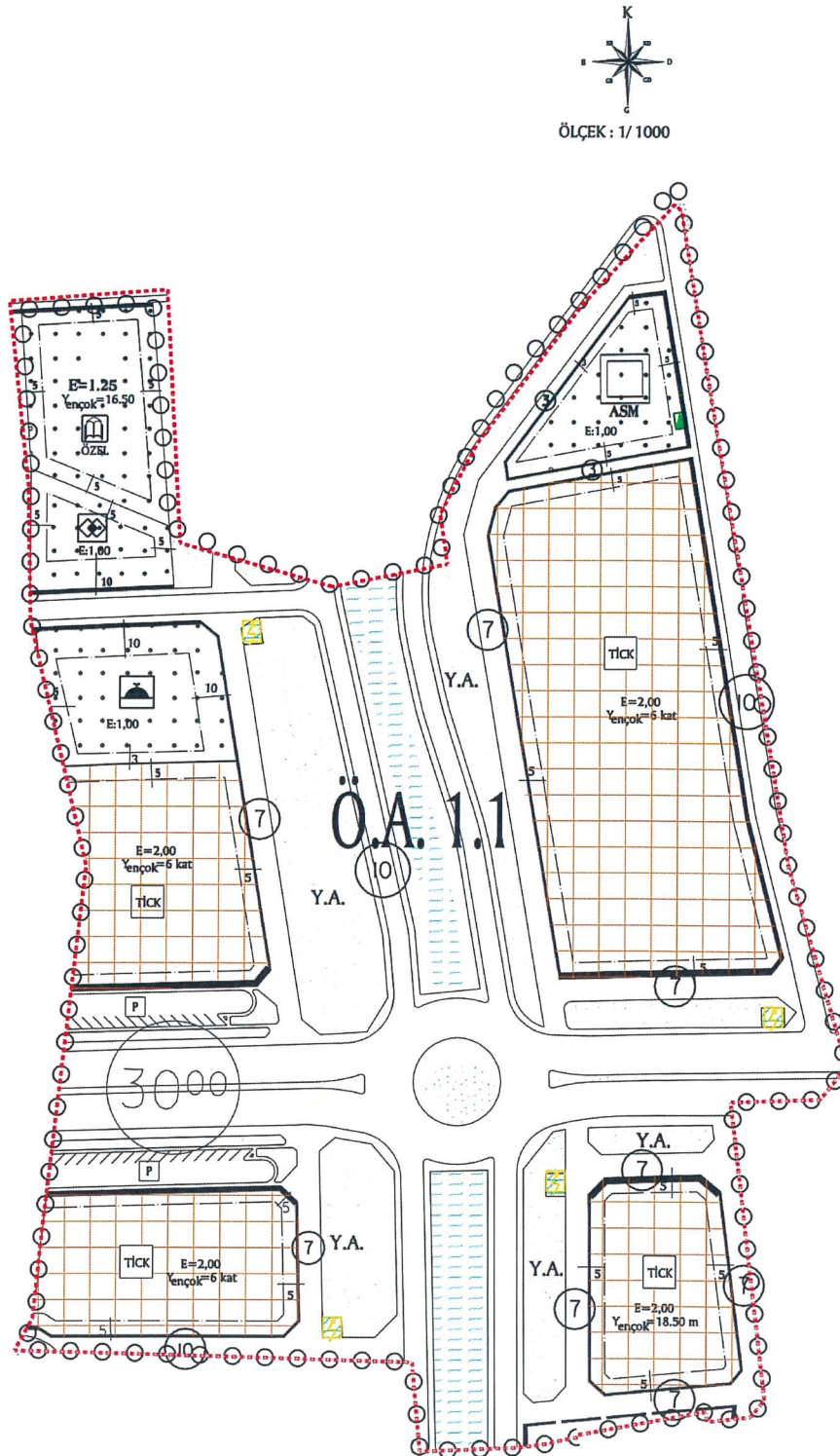
6. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve ALAN DAĞILIMI

Planlama çalışması, halkın içinde bulunduğu, sosyal, ekonomik ve mekânsal yapıyı güçlendirmek, yetersiz ve sağlıklı yapılar yerine, şehircilik etiği ve planlama teknikleriyle daha yaşanabilir, ulaşılabilir ve değerli bir kent parçası oluşturmayı amaçlamaktadır. Proje kapsamında bu amaca uygun öneri uygulama imar planı oluşturulmuştur.

Öneri imar planı ile Konut+Ticaret Kullanımlarına yer verilmiş, İbadet Yeri, Sağlık Tesis, Özel Yurt Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kanalboyu boyunca Yeşil Alan ve 30 m genişliğinde ulaşım aksı oluşturulmuştur.

Ticaret+Konut Alanında E:2.00 en çok yapı yüksekliği Yençok:6 kat olarak belirlenmiştir. Aile Sağlığı Merkezi ve Sosyal Tesis Alanında E:1.00, Özel Yurt Alanında E:1.25 Yençok:16.50m olarak düzenlenmiştir.

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, SOĞANLI MAHALLESİ
RİSKLİ ALAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



Tablo 8: Öneri Uygulama İmar Planına Göre Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	ÖNERİ PLAN	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	%
KONUT + TİCARET ALANI	20,669.3 m ²	31.22
İBADET YERİ (CAMİ)	2,389.4 m ²	3.61
SOSYAL TESİS ALANI	1,258.5 m ²	1.9
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	1,821.3 m ²	2.75
YURT ALANI	4,843.36 m ²	7.31
YEŞİL ALANLAR	10,727.5 m ²	16.21
TRAFO MERKEZLERİ	166.2 m ²	0.25
REGÜLATÖR	19 m ²	0.02
DERE	3,610.9 m ²	5.45
YOL+OTOPARK	20,673.5 m ²	31.24
TOPLAM	66,173.05 m²	100

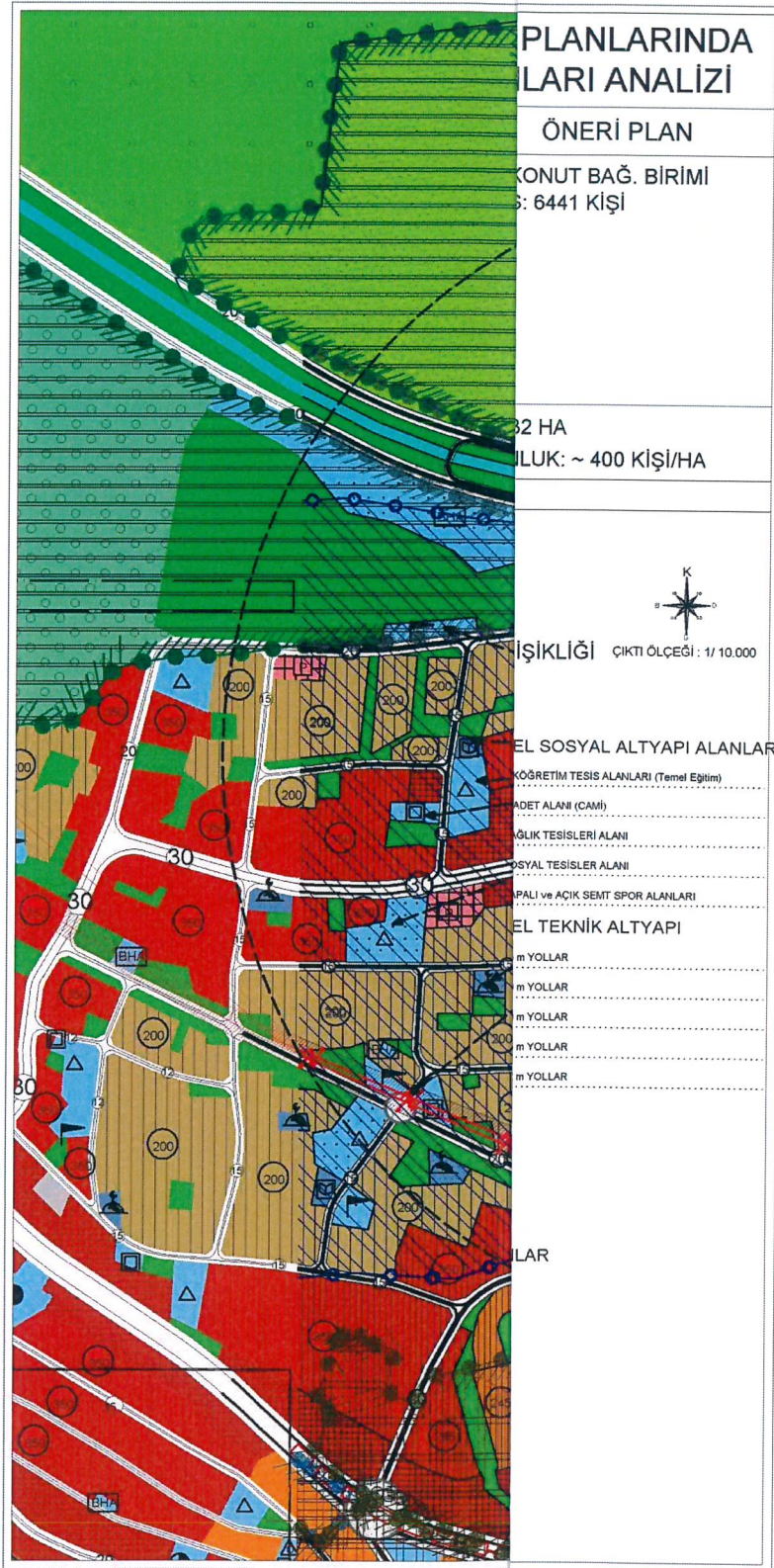
Soğanlı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında önerilen yapılaşmanın ortalama Emsal değeri: 2.0, Yençok:6 kat olarak öngörülmektedir.

Öneri uygulama imar planı ile belirlenen emsal değere göre riskli alan kapsamında 235 bağımsız birim oluşmaktadır. Osmangazi ilçesinin hanehalkı büyüklüğü 3.51 olarak kabul edildiğinde, nüfusun öneri imar planı ile 824 kişi olacağı öngörülmüştür. (Daire büyüklüğü 150 m² olarak hesaplanmıştır.)

Tablo 9: Öneri Uygulama İmar Planı Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Gereksinimi

KENTSEL, SOSYAL ve TEKNİK ALTYAPI	NÜFUS ARTIŞI	STANDART 501.000+	İHTİYAÇ DUYULAN SOSYAL DONATI ALANI	ÖNERİ PLAN İLE İLAVE EDİLEN SOSYAL DONATI ALANI	FARK
YEŞİL ALAN	824	10.00 m ² /kişi	82,400 m ²	10,727.5 m ²	-71,672.5 m ²
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		1.60 m ² /kişi	1,318.4 m ²	1,821.3 m ²	+502.9 m ²
SOSYAL TESİS ALANLARI		1.00 m ² /kişi	824m ²	1,258.5 m ²	+434.5 m ²
İBADET YERİ (CAMİ)		0.75 m ² /kişi	618 m ²	2,389.4 m ²	+1,771.4 m ²

Harita 11: Sosyal Donatı Alanları Analizi



7. PLAN HÜKÜMLERİ

7.1. GENEL HÜKÜMLER

- 7.1.1. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğe uyulacaktır.
- 7.1.2. Mevcut altyapının deplase edilmesi halinde ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması zorunludur.
- 7.1.3. Planlama Alanında yapılacak her türlü uygulama ve çevre düzenlemelerinde engellilerin kullanımına ilişkin yasal mevzuat ve standartlara uyulacaktır.
- 7.1.4. İnşaat uygulaması öncesi TEİAŞ' tan gerekli izin alınacaktır. Ayrıca İnşaat uygulaması süresince TEİAŞ teknik personeli tarafından kontrollerin yapılması gereklidir.
- 7.1.5. Tabi zemin altında iskan edilecek alan oluşturulamaz.
- 7.1.6. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 26.05.2014 tarih ve 13932 sayılı kurum görüşü yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 7.1.7. Bursa Büyükşehir Belediyesi, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi'nin 17.06.2014 tarih ve 8641 sayılı yazısı ile belirtilen hususlar kapsamında altyapı hatlarının proje bütünlüğü açısından korunarak, mevcut konumunun dikkate alınması ve üzerinde yapılaşmadan kaçınılması gerekmektedir.
- 7.1.8. Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü' nün 19.06.2014 tarih ve 380573 sayılı kurum görüş yazısı ile belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 7.1.9. Plan hükümlerinde açıklanmayan konularda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri hükümlerine uyulacaktır.

7.2. YAPILAŞMAYA DAİR HÜKÜMLER

- 7.2.1. Konut+Ticaret Kullanım Alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla Konut ve Ticaret kullanımlarının her ikisinin birlikte yer alacağı kullanım alanlarıdır. Konut+Ticaret kullanımında; zemin katlar ve bodrum katlarda ticaret kullanımı, üst katlarda ise konut kullanımı olacaktır. Yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımı durumunda konut için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda Planlı alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin Ticaret Alanı başlığı altında belirtilen fonksiyonlar yer olacaktır. Ayrıca Konut+Ticaret Alanlarında yapılacak Ticaret kullanımları toplam inşaat alanının %15'ini geçemez.

7.3. DİĞER HÜKÜMLER

- 7.3.1 Planlama Alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 03.09.2013 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt raporunda ve hazırlanan yerleşime uygunluk paftasında ifade edilen hususlara uyulacaktır.

Yerleşime Önemli Alanlar (ÖA-1.1)

- 7.4.1.a.** Planlama Alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Jeoteknik zemin etüdü onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
- 7.4.1.b.** Yapılacak uygulamalarda çok iyi bir çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamı ile temas etmesi önlenecek ve ortamdaki uzaklaştırılacaktır. Ayrıca fosseptik uygulamasına izin verilmeyecektir.
- 7.4.1.c.** Sıvılaşma riski olan bölgelerdeki parsel bazlı zemin etütlerinde, etki derinliği boyunca zeminin oturma, şişme, taşıma gücü, sıvılaşma, büyütme, periyot ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenecek, bunların yanı sıra temel derinliği önerilecek ve takibi yapılacaktır.
- 7.4.1.d.** Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi “düşük-yüksek” olarak bulunmuştur. Bu alanlarda yer altı suyu ve yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme-büzülme olayı sonucu bu alanlarda açıkta bırakılan temellerde göçme gibi risklere karşı gerekli önlemler (istinat, kazık, vb.) alınacaktır.
- 7.4.1.e.** Bitişik parsellerde kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları ve iksa sistemleri ile desteklenecektir.
- 7.4.1.f.** Temellerin dolgu üzerine oturtulmamasına özen gösterilecektir.
- 7.4.1.g.** Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin, mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği; parsel bazlı zemin etütleri ile belirlenecektir.

Sayı : 50892535-501.01.16-E.12732
Konu : (Dosya No:160132637) Bursa İli,
Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi
Riskli Alan Yetki Talebi

24.07.2017

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(BURSA)

/

İlgi : 16.06.2017 tarihli ve 88115894-501.01.16-E.7751 sayılı yazınız.

Bakanlığımıza iletilen ilgi yazıda özetle; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Soğanlı Mahallesinde bulunan ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 02/03/2017 tarihli ve 3044 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen yaklaşık 24,6 hektar büyüklüğünde alana ilişkin olarak, ilgili kanun ve yönetmelikler ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri çerçevesinde kentsel tasarım projesi hazırlanması, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve her türlü harita, imar uygulaması hazırlama ve onaylama yetkisinin geçici olarak Belediye Başkanlıklarının görev sorumluluğuna bırakıldığı belirtilerek, söz konusu Rezerv Yapı Alanı'na bitişik konumda ve 6306 sayılı Kanun kapsamında 13/08/2013 tarihli ve 2013/5282 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan olarak ilan edilen yaklaşık 6,75 hektar büyüklüğünde alana ilişkin olarak da kentsel tasarım projesi hazırlanması, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve her türlü harita, imar uygulaması(arazi ve arsa düzenlemesi) hazırlama ve onaylama yetkisinin de Belediye Başkanlıklarına verilmesi talep edilmektedir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun "Uygulama İşlemleri" başlığı altındaki 6.maddesinin 12.bendinde "Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya İdareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir." hükmü kapsamında, Bursa İli, Osmangazi İlçesi sınırlarında 6306 sayılı Kanun kapsamında 13/08/2013 tarihli ve 2013/5282 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan olarak ilan edilen yaklaşık 6,75 hektar büyüklüğünde alana ilişkin olarak planlama çalışmalarında, ilgili Kanun ve Yönetmelikler ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri çerçevesinde kentsel tasarım projesi hazırlanması ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, her türlü harita, imar uygulaması (arazi ve arsa düzenlemesi işlemleri) hazırlamasının ve onaylama yetkisinin geçici olarak Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın görev sorumluluğuna bırakılmıştır.

Bu kapsamda adı geçen "Riskli Alan"a ilişkin olarak yukarıda belirtilen iş ve işlemlerin Osmangazi Belediye Başkanlığınca yürütülmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK		
Tarih	No:	Havale Edildiği Birim
27 Temmuz 2017	1105047	Kentsel İmar md

e-imzalıdır

Y. Erdal KAYAPINAR

Bakan a.

Genel Müdür

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi:

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : QRJWHDXTHYFPHBPFUHX Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Şule DURGUT ÖZTÜRK
Şehir Plancısı