

Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma  
Bölge Kurulunun

22/01/2025 gün ve 13916 sayılı  
karar ektir

ASLI GIBİDİR

Erilil ÇETİMDAR  
Koruma Bölge Kurul Başkanı



OSMANGAZİ BELEDİYESİ

09.12.2024  
Sayı: 3098144

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, TAYAKADIN MAHALLESİ 4089 ADA 3  
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 -1/500 ÖLÇEKLİ ÖRDEKLİ HAMAMI VE ÇEVRESİ  
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

Dilşat ALTINTÜRKMEN  
A GRUPLU YEREL YATIRIMCI  
Dip No: 170469-43351  
Oda Sicil No: 2281

Meltem AKYAZI

Zeynep DİNCKOL Y. Yunus Emre MANTAŞ

Hatice TAN

Y.Mimar

Peyzaj Mimarı

Sanat Tarihçisi

Sosyolog

KUIP- 161065268

Katip ÜYE

Özge KAYA

Katip ÜYE

Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 04.09.2024  
tarih ve 350 sayılı kararı ile uygun  
bulunmuştur.

Erkan AYDIN

Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.10.2024  
tarih ve 1073 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

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.....                              | 5                                       |
| 1.4. FİZİKSEL YAPISI .....                             | 6                                       |
| 1.4.1. TOPOĞRAFYA .....                                | 6                                       |
| 1.4.2. AKARSU VE GÖLLER .....                          | 6                                       |
| 1.4.3. İKLİM .....                                     | 7                                       |
| 1.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ .....                              | 7                                       |
| 1.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ .....                         | 7                                       |
| 1.4.6. ULAŞIM: .....                                   | 7                                       |
| 1.4.7. DEPREM DURUMU:.....                             | 8                                       |
| 1.4.8. JEOLojİK VE JEOLojİK ETÜD VERİLERİ.....         | 10                                      |
| 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU:.....                      | 13                                      |
| 3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI.....              | 14                                      |
| 3.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI.....  | 14                                      |
| 3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI.....    | 15                                      |
| 3.3. 1/1000 VE 1/500 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ..... | 16                                      |
| 4. PLAN ÇALIŞMASI.....                                 | 20                                      |
| 4.1. GEREKÇE.....                                      | 20                                      |
| 4.2. PLAN KARARLARI .....                              | <b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b> |

## 1. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

### 1.1.KONUMU:

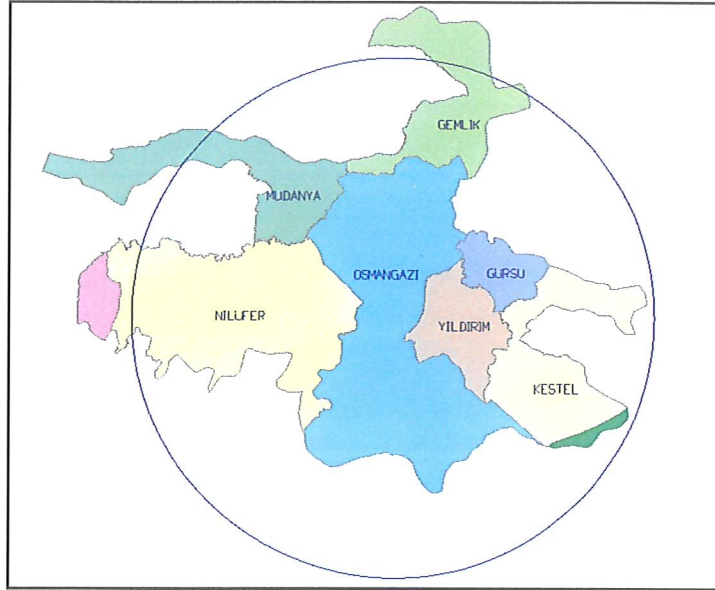
Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan Türkiye'nin 4. büyük merkezidir. Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

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



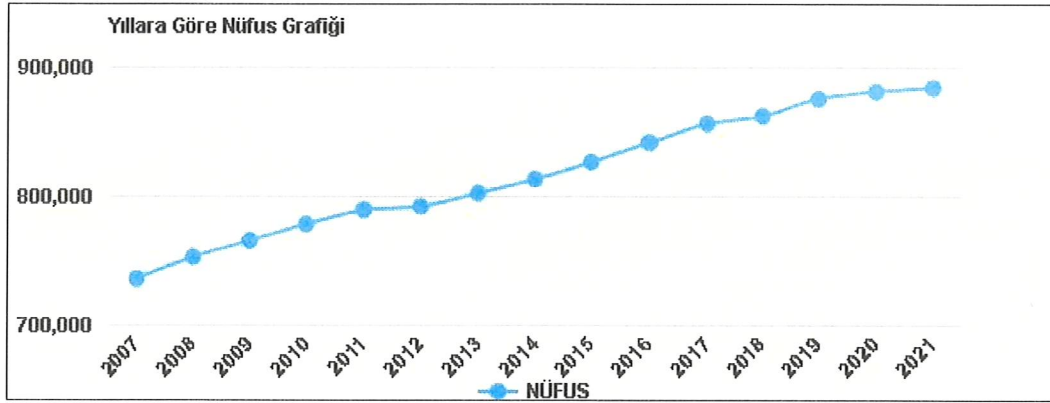
### 1.2.NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa ili nüfusu TÜİK tarafından 3147818 olarak açıklanmış olup açıklanan nüfusun 1.574.456 kişisi kadın nüfusu, 1.573.362 kişisi ise erkek nüfusudur. 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

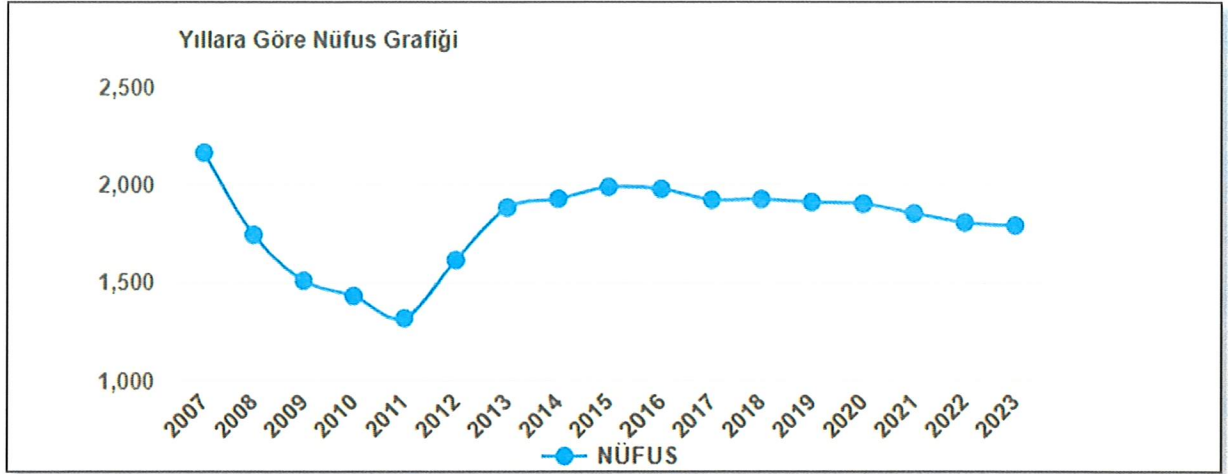


Plan değişikliği Osmangazi İlçesi Tayakadın Mahallesi sınırları kapsamında yer almaktadır.

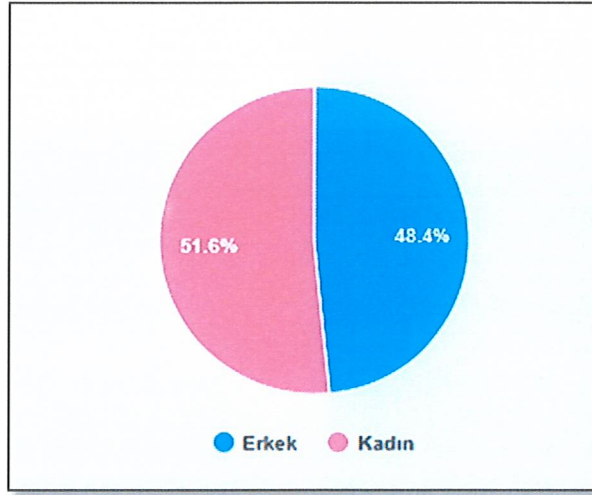
Tablo 2: Tayakadın Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

| YIL  | MAHALLE ADI         | TOPLAM NÜFUSU |
|------|---------------------|---------------|
| 2023 | TAYAKADIN MAHALLESİ | 1.793         |
| 2022 | TAYAKADIN MAHALLESİ | 1.808         |
| 2021 | TAYAKADIN MAHALLESİ | 1.855         |
| 2020 | TAYAKADIN MAHALLESİ | 1.904         |
| 2019 | TAYAKADIN MAHALLESİ | 1.912         |
| 2018 | TAYAKADIN MAHALLESİ | 1.927         |
| 2017 | TAYAKADIN MAHALLESİ | 1.924         |
| 2016 | TAYAKADIN MAHALLESİ | 1.979         |
| 2015 | TAYAKADIN MAHALLESİ | 1.989         |
| 2014 | TAYAKADIN MAHALLESİ | 1.929         |
| 2013 | TAYAKADIN MAHALLESİ | 1.884         |
| 2012 | TAYAKADIN MAHALLESİ | 1.616         |
| 2011 | TAYAKADIN MAHALLESİ | 1.319         |
| 2010 | TAYAKADIN MAHALLESİ | 1.433         |
| 2009 | TAYAKADIN MAHALLESİ | 1.511         |
| 2008 | TAYAKADIN MAHALLESİ | 1.745         |
| 2007 | TAYAKADIN MAHALLESİ | 2.165         |

Grafik 2: Yıllara Göre Tayakadın Mahallesi Nüfus Dağılımı



Grafik 3: Tayakadın Mahallesi Nüfusu Cinsiyet Dağılımı



Tayakadın Mahallesi'nin nüfusu toplam 1.793 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 İlinde 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 sulu 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 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.

#### 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 alüvyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüvyal 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.

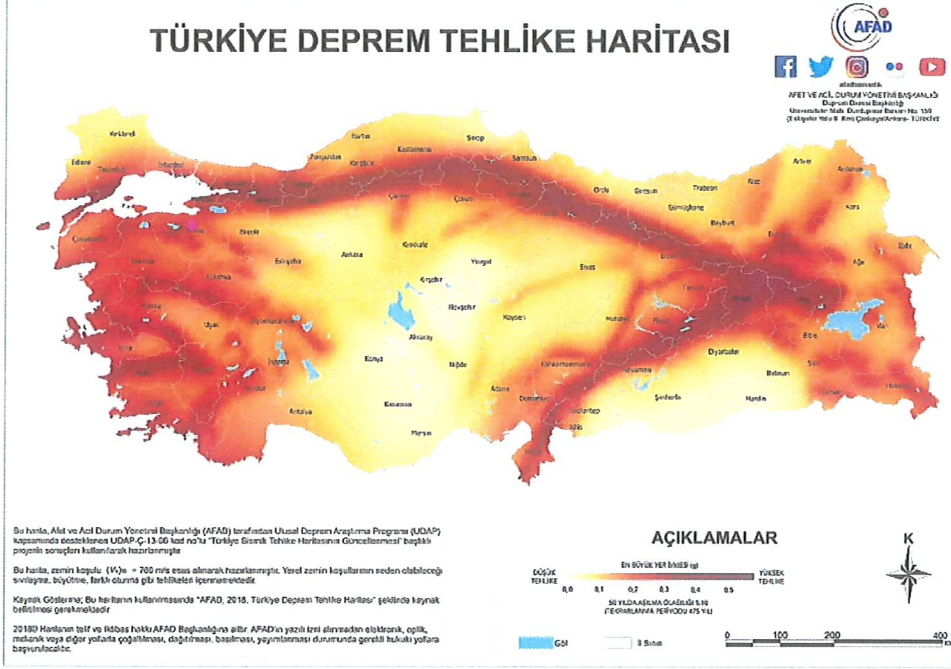
|                      |                                                                     |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <i>Doğu Kesimde</i>  | ;Bursa- Eskişehir, Ankara Karayolu,                                 |
| <i>Kuzey Kesimde</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)

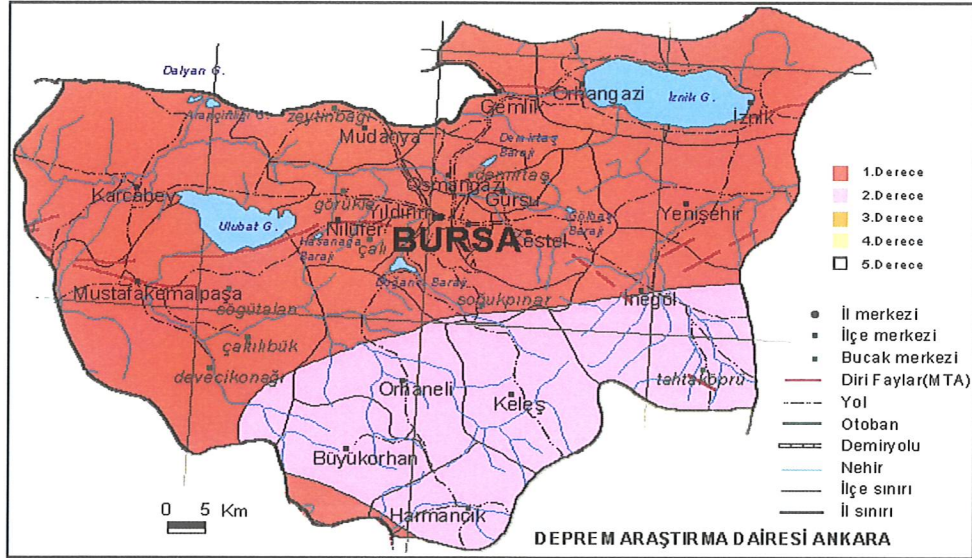
#### 1.4.7. DEPREM DURUMU:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. (Harita 3)

Harita 2: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Harita 3: Bursa İli Deprem Haritası



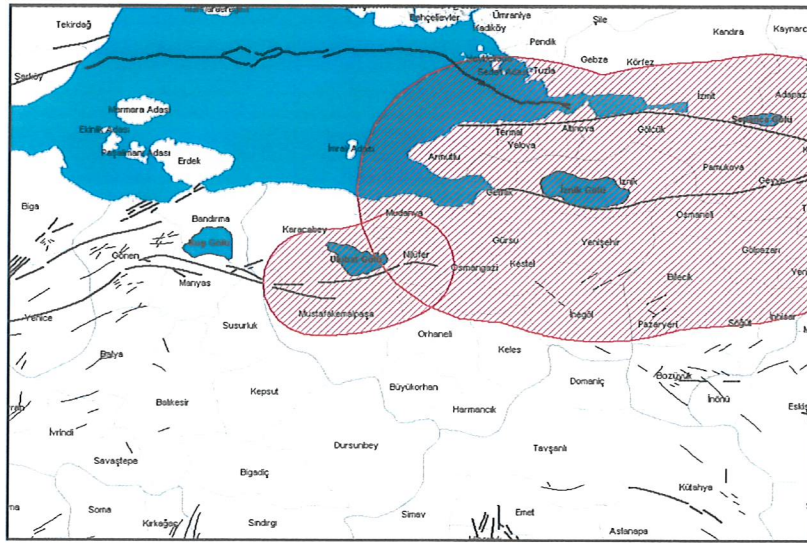
Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999'da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü-Deprem Araştırma

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 depremde 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:

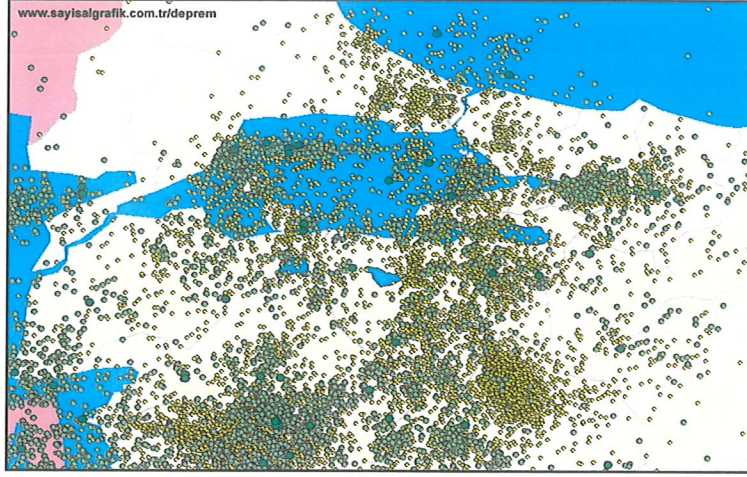


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zone'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne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

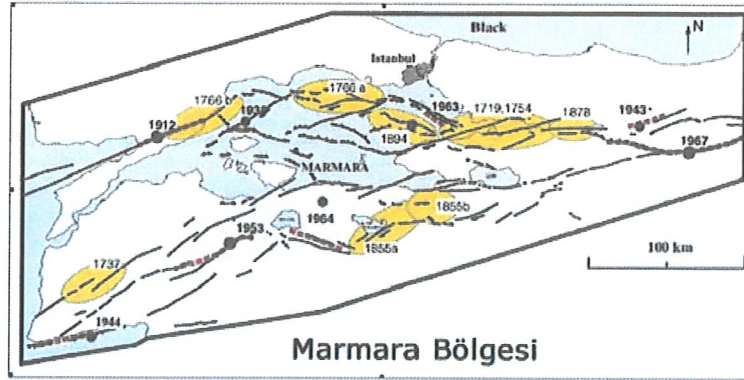
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zoneunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli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

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

Resim 2:

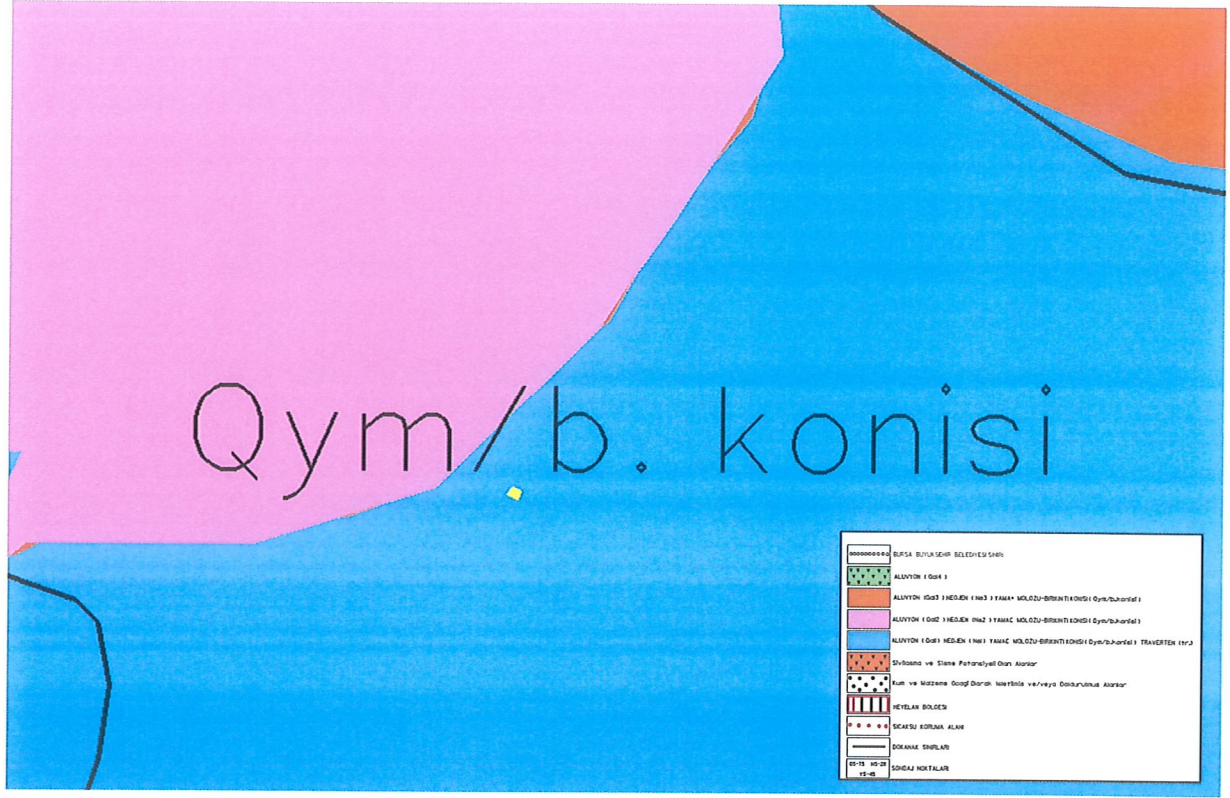


Resim 3:



#### 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



Planlama Alanı, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na 17.01.2001 tarihle onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu eki 1/25.000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritasında Alüvyon (Qal1) Neojen (Ne1) Yamaç Molozu – Birikinti Konisi (Qym/b.konisi) Traverten (Tr.) olan bölgedir. Raporda bu bölge için;



Zemin Değerlendirme Paftasında mavi renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının çok az bir kısmına karşılık gelmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, killi, bloklu, çakıllı kum birimlerinden oluşmaktadır.
- Genel olarak Büyük Şehir sınırları içinde kalan alüvyon zeminlerin taşıma gücü ve yapılaşma yönünden en iyisini temsil etmektedir.
- Bu sahada yapılan arazi penetrasyon değerleri ortalama  $N > 50$  olarak tespit edilmiştir.
- Yeraltı su seviyesine 8m. Ve altında rastlanmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu  $T_0 = 0.10 - 0.35$ sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.

- Zemin grubu B2, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu alanlarda alışla gelmiş temel sistemlerine göre, yapılaşma yönünden herhangi bir sınırlama yoktur. Ancak zemin büyütmesi olabilme riskine karşılık 8,10 kat arası yapılaşma uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

### Neojen1(Ne1)

Zemin Değerlendirme Paftasında mavi renk olarak lekelenmiş ve/veya gösterilmiştir. Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmını oluşturmaktadır.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Neojen çökellerinin genelde, yüksek orta pilastisiteli katı/sert killeri ve yer yer bu birimlerle ardalanmalı orta sıkı/sıkı yapılı kum, siltli kum, marn birimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca özellikle Uludağ'ın kuzey yamaçlarında bu birimler kumtaşı, kil taşı özellikleri göstermektedir.
- Genel olarak Büyük Şehir sınırları içinde kalan neojen zeminlerin taşıma gücü ve yapılaşma yönünden en iyisini temsil etmektedir.
- Bu sahada yapılan arazi penetrasyon değerleri;  $N=35 - 50$  arasında değişmektedir.
- Yeraltı su seviyesi olarak tanımlanabilecek seviyeler 7m. – 13.50m. arasındadır. Ancak, arazi çalışmalarında açılan on sondaja karşın, sadece iki sondajda yeraltı suyuyla karşılaşmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu  $T_0=0.17 - 0.35$ sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin mekaniği, temel mühendisliği açısından yapılarda kat sınırlamasını gerektiren bir durum yoktur. Ancak zemin büyütmesi olabilme riskine karşılık 8,10 kat arası yapılaşma uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

### Qym/Birikinti Konisi ve Traverten

Eski Bursa'nın merkezini temsil eden ve yamaç molozu – birikinti konisi ve traverten olarak tanımlanan alanlar zemin değerlendirme paftasında, mavi-turuncu ve pembe olarak gösterilmiştir. Değerlendirilen bu alanın tamamına yakını mavi renkte gösterilmiş olup, büyük ölçüde yapılaşması tamamlanmış alanı teşkil etmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Bu alanlardaki yamaç molozları iyi konsolide olmuş killi, çakıllı yer yer bloklu seviyelerden, birikinti konisi ise, büyük yan derelerin getirmiş olduğu iri bloklu, çakıllı, siltli, kumlu seviyelerden oluşmuştur.
- Travertenler bol gözenekli, çatlaklı özellik gösterip, yer yerde çok ayrılmıştır.
- Bu alanlarda, özellikle Çekirge, Kükürtlü, Karamustafa ve Kaynarca civarında sıcak su yatakları mevcut olup, bu kaynaklarla ilgili detaylı çalışma M.T.A.'nın 'Bursa Kenti Sıcaksu Kaynakları Hidrojeoloji Etüdü, 1976' çalışmasında ayrıntılı olarak irdelenmiştir. M.T.A raporunun simgesel yorumu zemin değerlendirme haritasında gösterilmiştir.
- Yer altı su seviyesine rastlanılmamıştır.
- Sıcak su koruma alanları dışındaki bölgelerde; zemin koşulları yönünden yapılaşmayı ve yapı türlerini sınırlayıcı herhangi bir husus belirlenmemiştir.
- Birikinti konisi ve yamaç molozunda zemin grubu B2/B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır. Travertenlerde ise zemin grubu C1, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu  $T_0=0.20 - 0.35$ sn arasındadır.
- Sıcak su koruma alanlarında M.T.A tarafından getirilen sınırlı zemin araştırma koşulları nedeniyle, ayrıntılı etütlerin yapılması mümkün olamayacaktır. Ayrıca Büyük Şehir sınırlarını oluşturan alanlar içerisinde, kırıklı, çatlaklı yapıların bu bölgelerde olması nedeniyle, bu alanlarda çok katlı yapılaşmaya gidilmemesi 4-5 katlı yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bu alanlar içinde kalan pembe bölgeler için ise yüksek yapılarda (7 kat ve üstü) özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Tayakadın

Plan Adı: 1/1000 - 1/500 Ölçekli Ördekli Hamamı ve Çevresi Koruma Amaçlı İmar Planı Değişiklikleri

Ada: 4089

Parsel: 3

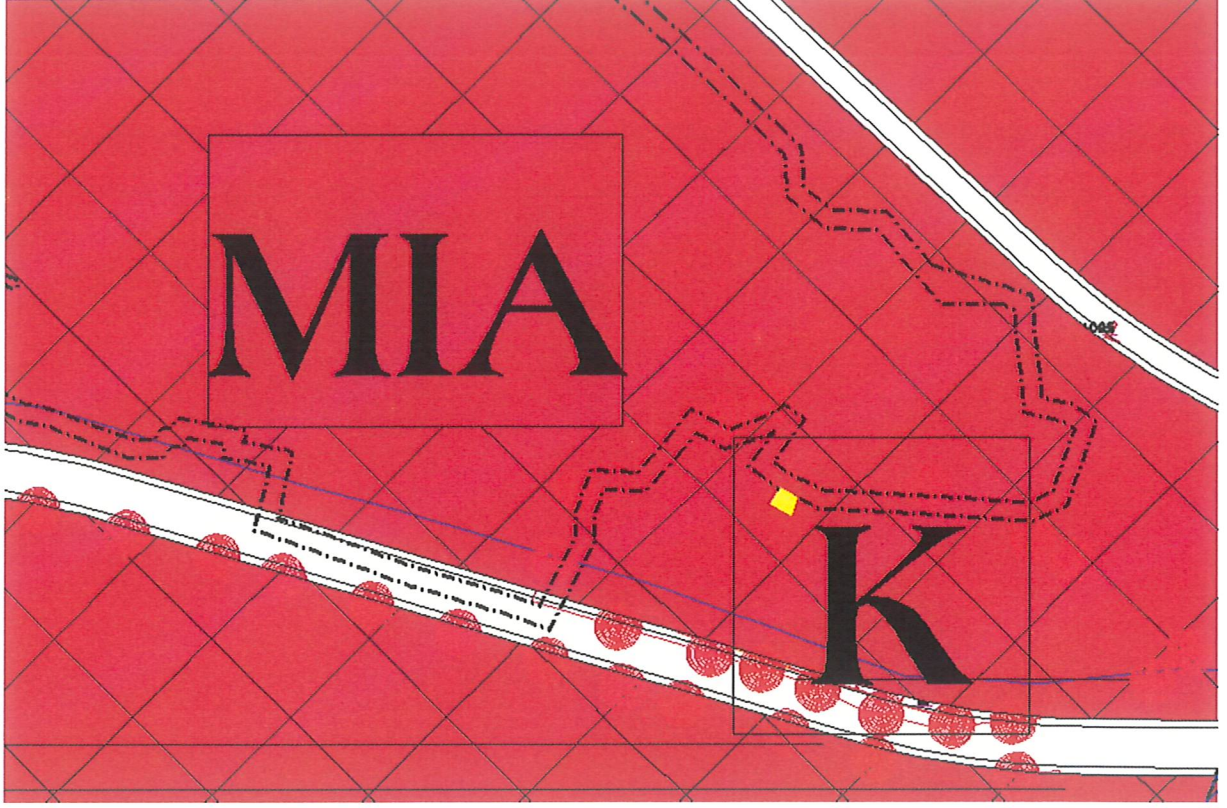


*Harita 5: Hava Fotoğraflı Örneği*

### **3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI**

#### **3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI**

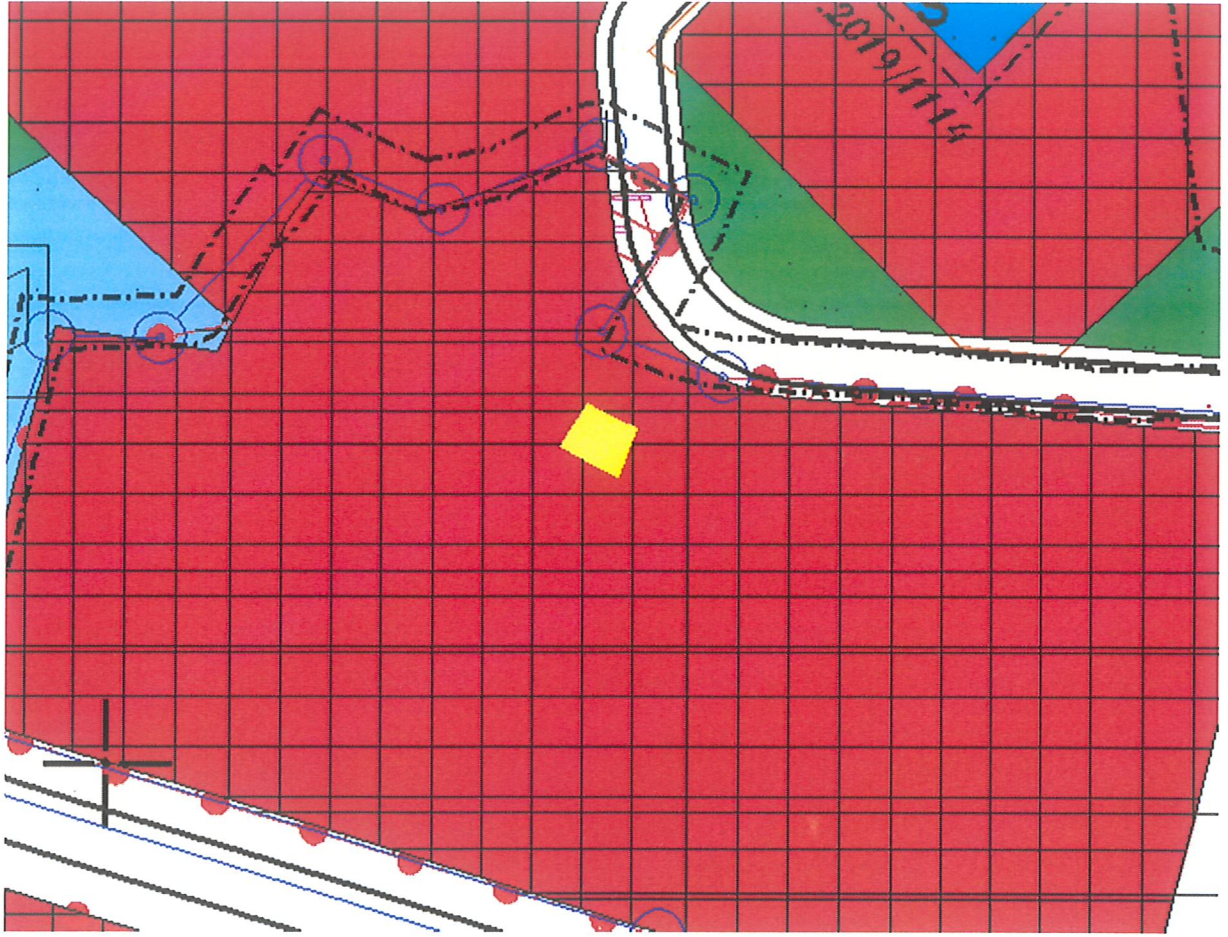
Tayakadın Mahallesi 4089 ada 3 parsel; 1/25000 ölçekli (Merkez) Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında, kentsel sit alan sınırı dahilinde ve Merkezi İş Alanında kaldığı tespit edilmiştir.



*Harita 6: Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı*

### **3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI**

Tayakadın Mahallesi 4089 ada 3 parsel; 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında, Kentsel ve Bölgesel Merkezi İş Alanlarında kalmaktadır.

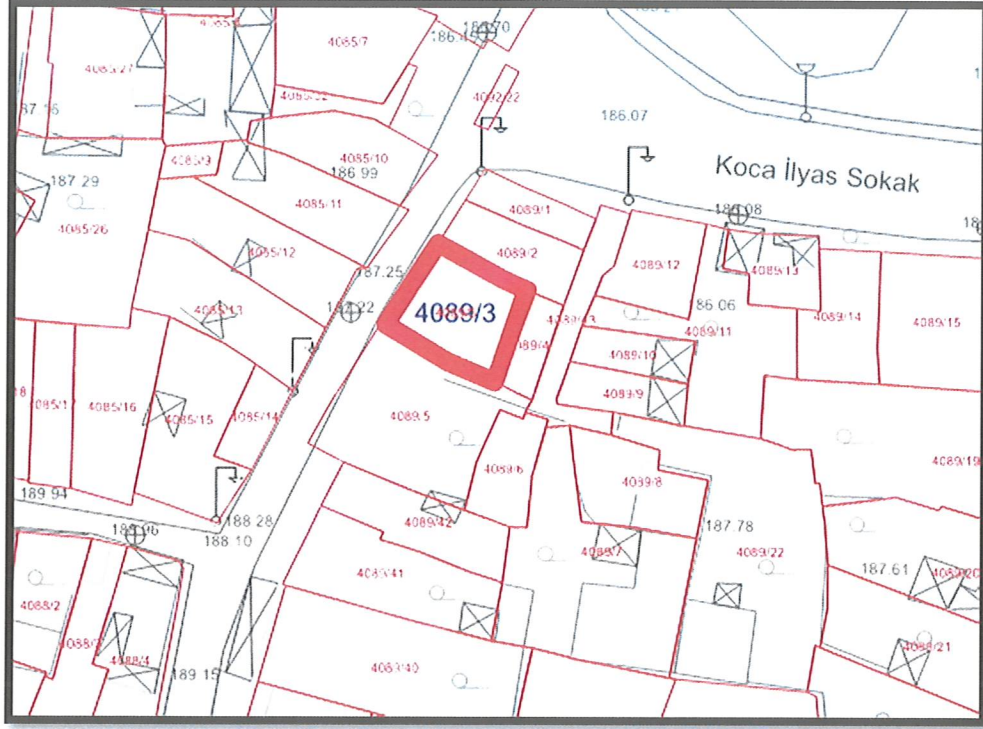


*Harita 7: Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı*

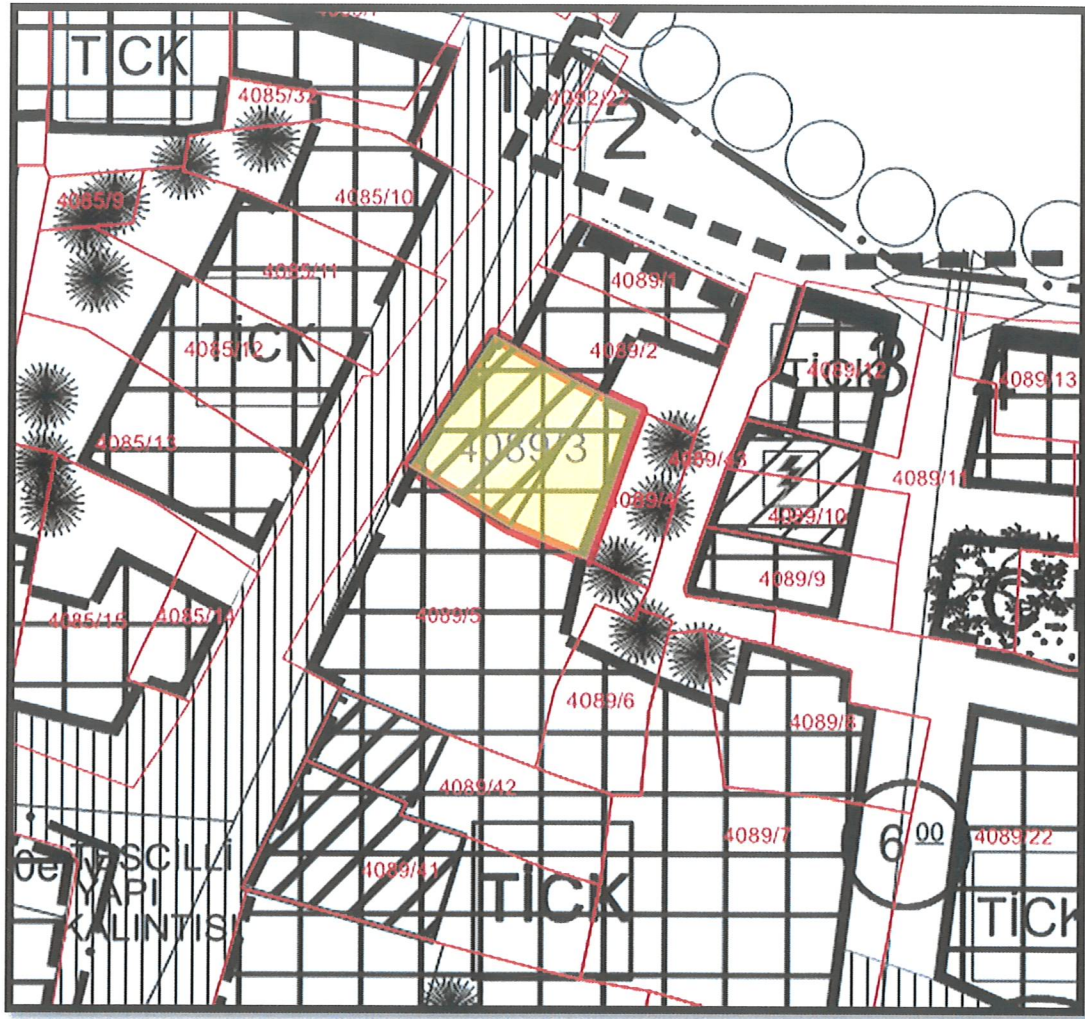
### **3.3. 1/1000 VE 1/500 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

Tayakadın Mahallesi 4089 ada 3 parsel 1/1000 ve 1/500 ölçekli Ördekli Hamamı Ve Çevresi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında; Kentsel Sit Koruma Alanı içinde Tescilli

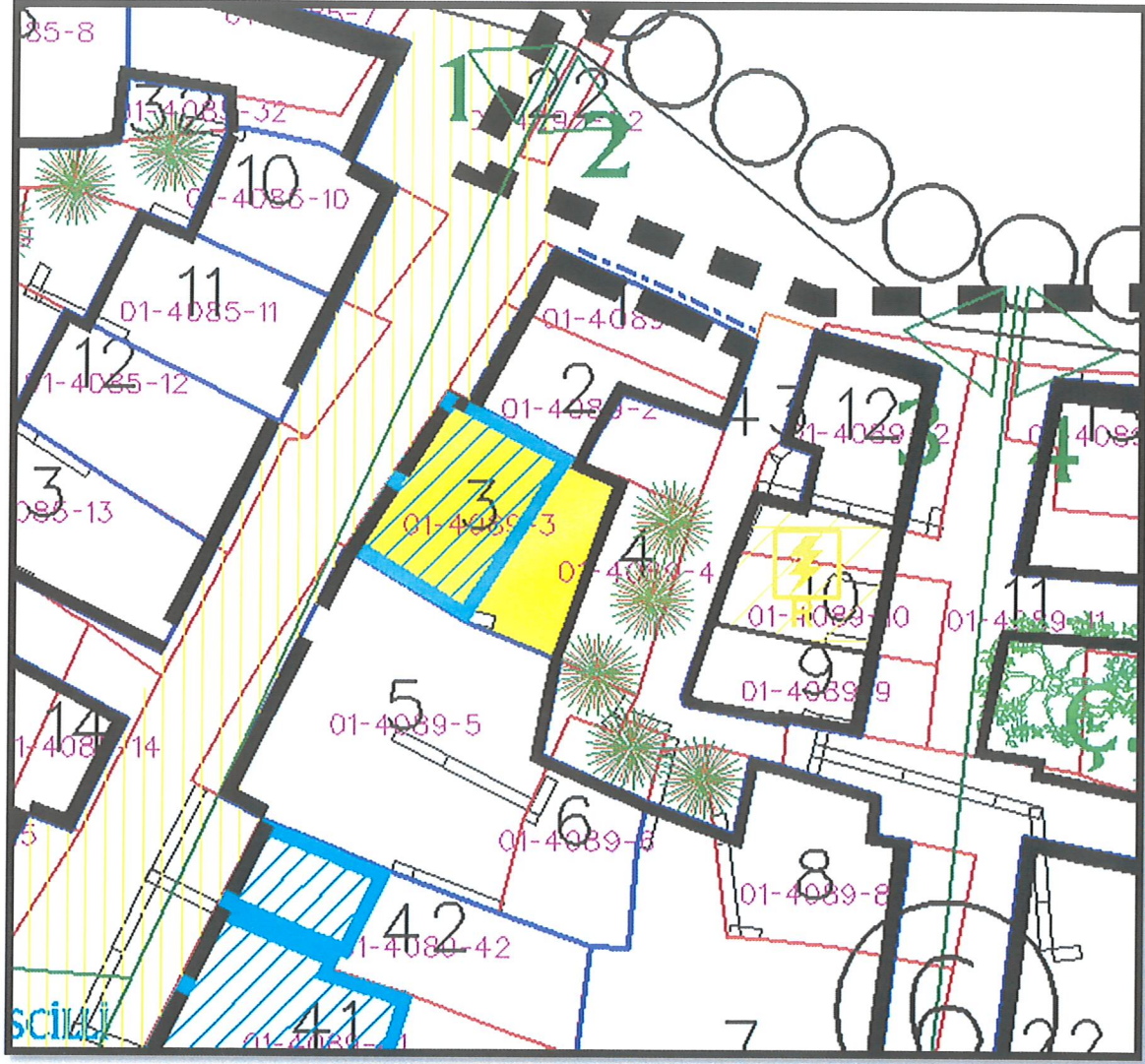
Sivil Mimarlık Örneği Yapı parseli olarak Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır.



Harita 8: Halihazır+Kadastro örn.



Harita 9: Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan



|      |     |    |       |             |
|------|-----|----|-------|-------------|
| 4089 | 1-2 | 91 | * 2-3 |             |
| 4089 | 3   | -  | -     | TESCİLİ YAP |

Harita 11: Onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı





Harita 13: Öneri 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

| ALAN KULLANIMI        | YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN      |     | ÖNERİ PLAN             |     |
|-----------------------|------------------------|-----|------------------------|-----|
|                       | ALAN (m <sup>2</sup> ) | %   | ALAN (m <sup>2</sup> ) | (%) |
| TİCARET+KONUT ALANI   | 118.06                 | 100 | 0                      | 0   |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | 0                      | 0   | 118.06                 | 100 |
| TOPLAM ALAN           | 118.06                 | 100 | 118.06                 | 100 |