



Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI
Dip.No: TMM-169-42351
Oda Sicil No:2261

1/1000 ÖLÇEKLİ SOĞANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

(49 SAYFA)

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin 08.02.2017
gün ve 144 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP-24515

Büyükşehir Belediye Meclisinde
21.02.2017 gün ve
439 sayılı karar ile onaylanmıştır.



I.BURSA' NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

I.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.

I.2. FİZİKSEL YAPISI

I.2.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topografyasını 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.

I.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.

Uluabat ve İznik gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

I.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 METEOROLOJİ İSTASYONU SICAKLIK NORMALLERİ (1927 – 1980)

AYLAR	MAKSİMUM	ORTALAMA	MİNİMUM
OCAK	23.8	5.1	-20.5
ŞUBAT	26.1	6.1	-25.7
MART	32.5	8.1	-10.5
NİSAN	36.2	12.6	-4.2
MAYIS	37.0	17.3	0.8
HAZİRAN	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
EKİM	36.0	15.4	-1.0
KASIM	31.0	11.2	-8.4
ARALIK	26.5	7.3	-17.9
YILLIK	42.6	14.4	-25.7

Kaynak: DMİ. (Devlet Meteoroloji İstasyonu) 1984

AYLAR	ORTALAMA YAĞIŞ	GÜNLÜK YAĞIŞ (mm.)	MAKS. 01 mm. YAĞIŞ ALAN GÜN SAYISI
OCAK	92.0	57.6	15.7
ŞUBAT	79.1	55.9	14.3
MART	74.2	39.8	12.8
NİSAN	61.4	38.7	11.9
MAYIS	53.9	49.2	9.2
HAZİRAN	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
EKİM	58.9	71.5	8.8
KASIM	81.0	78.1	11.7
ARALIK	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 alüvyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüvyal 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 gnays 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. Uluabat 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 Küçükumla, Kumsaz, Karacaali, Fıstıklı Plajları, Marmara Denizi kıyısında belli başlı plajlardır. Uluabat Gölü ve İznik Gölü Kıyısında da plajlar bulunmaktadır.

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

I.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

Cumhuriyet döneminde Türkiye’ de demografik dönüşümler açısından üç evreli bir dönüşüm süreci görülmektedir. 1923 – 1950 yıllarını kapsayan 1. dönemde 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 gereksiniminin 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 belirgin 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 göçe 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

I.4. 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' dir. 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.

Sanayi' nin bugünkü yapısı içinde geleneksel üretim dalı olan tekstil sektörünün yanı sıra gıda, makine, kimya, otomotiv sektörleri de gelişmekte ve ileri düzeyde teknolojiye sahip

kuruluşların kurulmasıyla 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 gereksinmelerini 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, 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.

Ülke İçindeki Konumu



Kent İçindeki Konumu



3. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK MEKSANSAL ve SOSYO EKONOMİK ANALİZLER

3.1.Mekânsal Analiz

Planlama alanı, Osmangazi ilçesinin kuzeyinde odun depoları , doğuda Kanal Caddesi , güneyde Taner Sokak ve batıda Nilüfer Caddesi arasında kalan 25,6 ha'lık alanı kapsamaktadır.

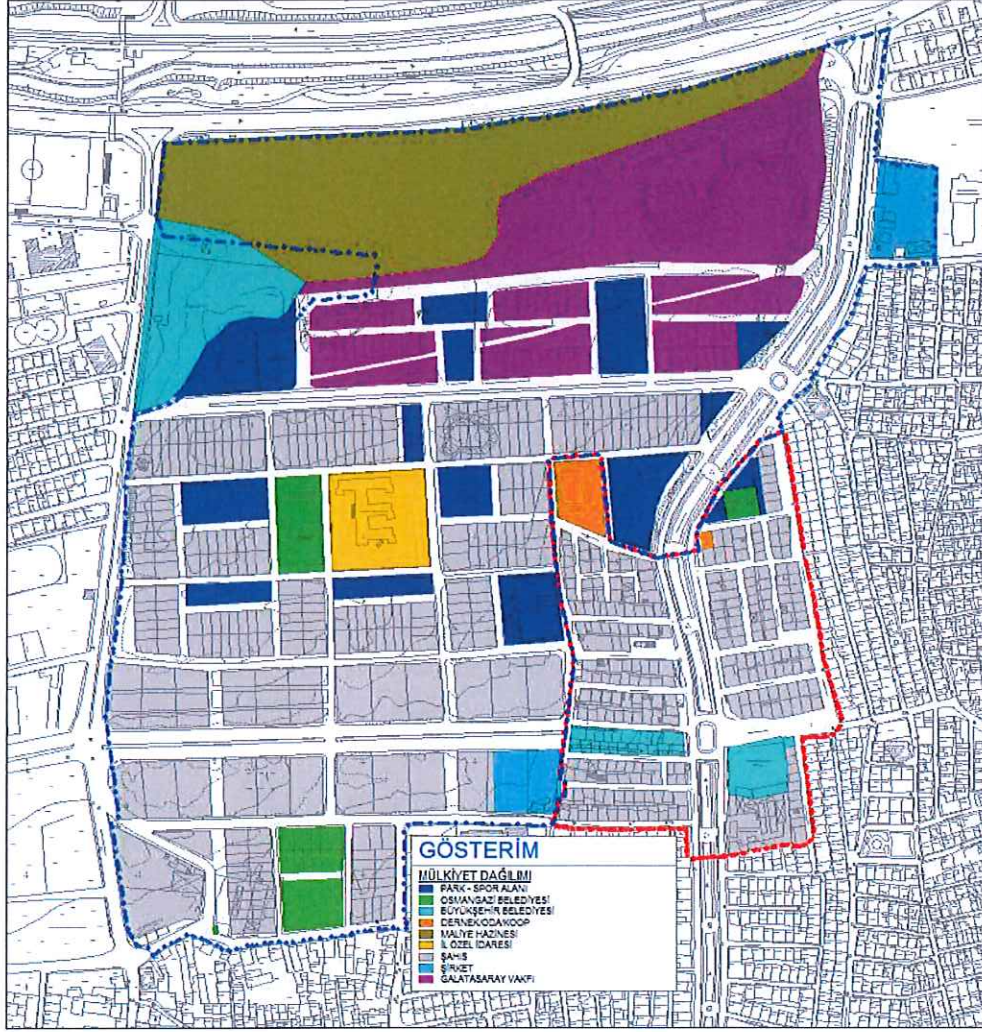
Planlama Alanı uydu görüntüsü



Fotoğraflar: Planlama Alanı Görüntüleri



Harita 1: Planlama Alanı ve çevresi Mülkiyet Dağılımı



3.2. UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, sınırları içinde kalan Soğanlı Mahallesi

- H22-d-01-c-3-a,
- H22-d-01-c-3-b,
- H22-d-01-c-2-d,
- H22-d-01-c-2-c,
- H22-d-02-d-1-d no'lu

halihazır paftalarında sınırları verilen kentsel dönüşüm projesi kapsamında kalan yaklaşık 42 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 değerin 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 wLL = %28-47, Plastik Limit wPL = % 24-32, Plastisite indisi wPI = % 6-17, Su Muhtevası wn (%) = 17-34, Tabii Birim Ağırlık γ_n = 1.83 – 1,87 g / cm³, Vp (Boyuna dalga hızı) = 300-2465 m/sn, Vs (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.

1.1. Önemli 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 **Önemli 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 ortamdan 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 taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği parsel bazlı zemin etütleri 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 dereeler için DSİ görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

4-ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve ALAN DAĞILIMI

Planlama çalışması ,halkın içinde bulunduğu, sosyal, ekonomik ve mekânsal yapıyı güçlendirmek, yetersiz ve sağlıksız 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 uygulama imar planı ile Konut + Ticaret kullanımlarına yer verilmiş olup, İbadet Yeri (Cami), Kapalı Otopark Alanı yerine Park, Park alanı altında ise Yeraltı Bölge Otoparkı ve 30m'lik yol ile bu yola cepheli Konut + Ticaret Alanları arasında kalan kısımlarda ve 20m'lik yola cepheli Konut + Ticaret Alanlarında ise Açık Otopark Alanları 1/1000 ölçekli öneri uygulama imar planı değişikliğinin yeni plan kararlarıdır.

Öneri uygulama imar planında, tüm alanda E=2.00'dir. Yençok=6 kat olarak belirlenmiştir.

Öneri İmar Planı Alan kullanımı tablosu

KULLANIM TÜRÜ	ALAN (m ²)	%	Konut İnşaat alanı(m ²)
KONUT+TİCARET	110709	43.2	188206
KONUT	8735	3.5	17470
İLKÖĞRETİM	7438	3	
LİSE	8957	3.5	
DİNİ TESİS	2562	1	
SPOR	3512	1.4	
PAZAR	4939	2	
TRAFO	310		
YEŞİL ALAN	26244	10.2	
DERE	5619	2.2	
YOL+OTOPARK	76975	30	
TOPLAM	256000	100	205676

Öneri uygulama imar planı ile belirlenen emsal değerlerine göre proje alanında 1371 adet bağımsız birim oluşmaktadır. Osmangazi ilçesi hane halkı büyüklüğünün 3.51 olarak kabul edildiğinde, nüfusun öneri imar planları ile 4812 kişi olacağı öngörülmüştür.

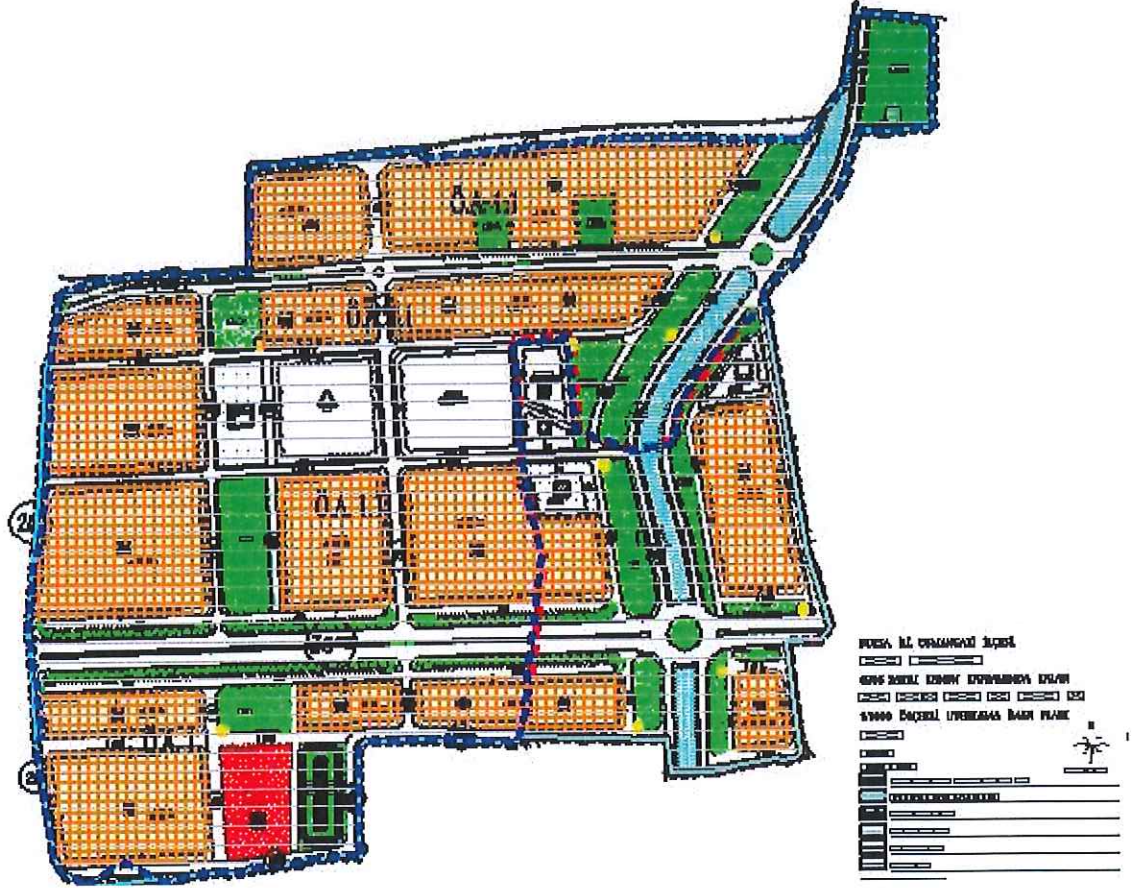
Öneri Uygulama İmar Planı Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Dağılımı

KENTSEL, SOSYAL ve TEKNİK ALTYAPI	NÜFUS	STANDART 501.000+	İHTİYAÇ DUYULAN SOSYAL DONATI ALANI	ÖNERİ PLANINDA BULUNAN SOSYAL DONATI ALANI
İLKOKUL	4812	1.60 m ² /kişi	7699 m ²	7438 m ²
LİSE		6000-10000 m ²		8957 m ²
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALAN		10.00 m ² /kişi	48120 m ²	34695 m ²
İBADET YERİ (CAMİ)		0.75 m ² /kişi	3609 m ²	2562 m ²

Öneri Uygulama İmar Planı



Onaylı Uygulama İmar Planı



PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

- 1.1. Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmeliğe uyulacaktır.
- 1.2. Mevcut altyapının deplase edilmesi halinde ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması zorunludur.
- 1.3. Planlama Alanında yapılacak her türlü uygulama ve çevre düzenlemelerinde engellilerin kullanımına ilişkin yasal mevzuat ve standartlara uyulacaktır.
- 1.4. İnşaat uygulaması öncesi TEİAŞ' tan gerekli izin alınacaktır. Ayrıca İnşaat uygulaması süresince TEİAŞ teknik personeli tarafından kontrollerin yapılması gereklidir.
- 1.5. Tabi zemin altında iskan edilecek alan oluşturulamaz.
- 1.6. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 26.05.2014 tarih ve 13932 sayılı kurum görüşü yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
- 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.
- 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.
- 1.9. Plan hükümlerinde açıklanmayan konularda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri hükümlerine uyulacaktır.

2. YAPILAŞMAYA DAİR HÜKÜMLER

- 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 alacaktır. Ayrıca Konut+Ticaret Alanlarında yapılacak Ticaret kullanımları toplam inşaat alanının %15'ini geçemez.

3. DİĞER HÜKÜMLER

- 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)

- 3.1.a.** Planlama Alanında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Jeoteknik zemin etüdü onaylanmadan uygulamaya geçilemez.
- 3.1.b.** Yapılacak uygulamalarda çok iyi bir çevre drenajı sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve atık suların temel ortamı ile temas etmesi önlenerek ve ortamdan uzaklaştırılacaktır. Ayrıca fosseptik uygulamasına izin verilmeyecektir.
- 3.1.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.
- 3.1.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.
- 3.1.e.** Bitişik parsellerde kazıdan etkilenen 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.
- 3.1.f.** Temellerin dolgu üzerine oturtulmamasına özen gösterilecektir.
- 3.1.g.** Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin, mühendislik parametreleri ile temel tipi ve derinliği; parsel bazı zemin etütleri ile belirlenecektir.