



OSMANGAZİ BELEDİYESİ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ OVA AKÇA
UYGULAMA İMAR PLANI II. REVİZYONU OVA AKÇA EĞİTİM MAHALLESİ
7112 ADA 21-33 VE 7531 ADA 1 PARSELLER PLAN NOTU PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

DİLER ALTAN KURUMEN
A GRUBU İYİŞER PLANCI
Dip No: TMMOB-42331
Eğilim No: 2261

UİP- 161134337

Katip ÜYE
Özge KAYA

Katip ÜYE
Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.05.2026 ve
274 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Sefa YILMAZ
Osmangazi Belediye Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.09.2024
tarikh ve 824 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Sahin BİBA
Bursa Büyükşehir Belediye Başkan V.

1.AMAÇ VE KAPSAM

2026/151 Esas sayılı önerge ile Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi, 7112 ada 21-33 parseller ve 7531 ada 1 parselde 1/1000 Ölçekli Ovaakça Uygulama İmar Planı 2. Revizyonu kapsamında onaylı plan notlarının 10.maddesinde plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

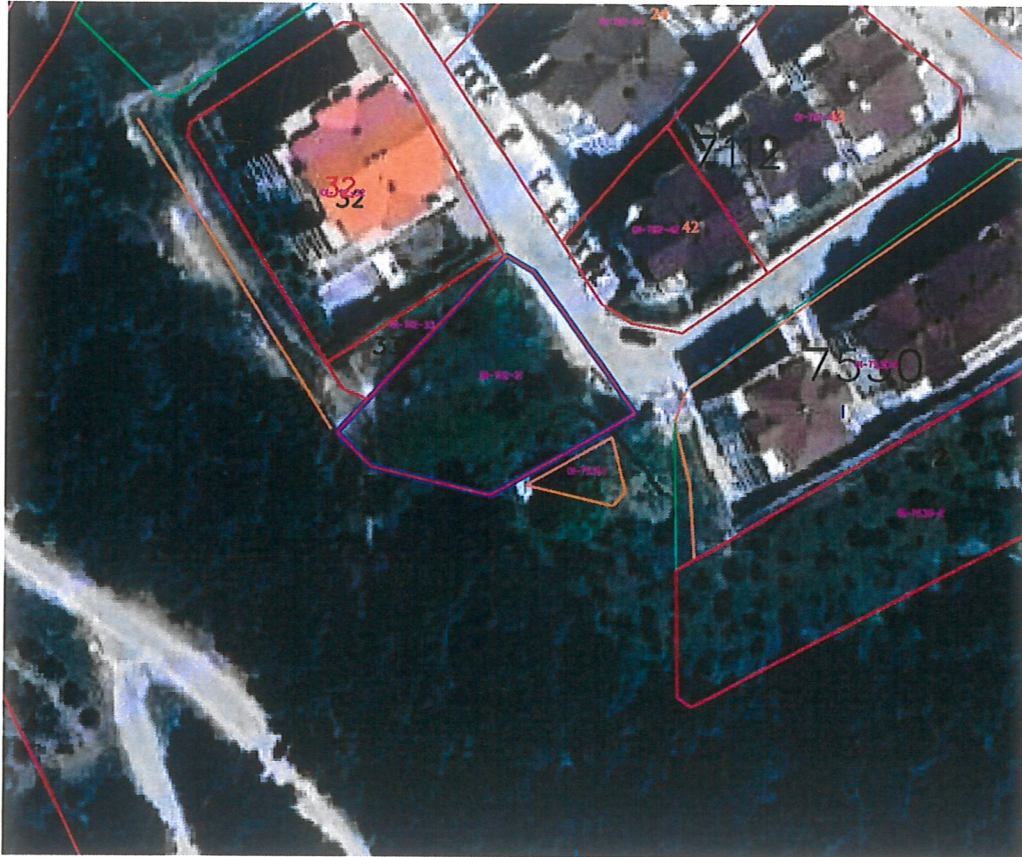
İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Ovaakça

Plan Adı: 1/1000 ölçekli Ovaakça Uygulama İmar Planı II Revizyonu

Ada/Parsel: 7112 / 21-33 ve 7531 / 1



Resim 1: Hava Fotoğrafi

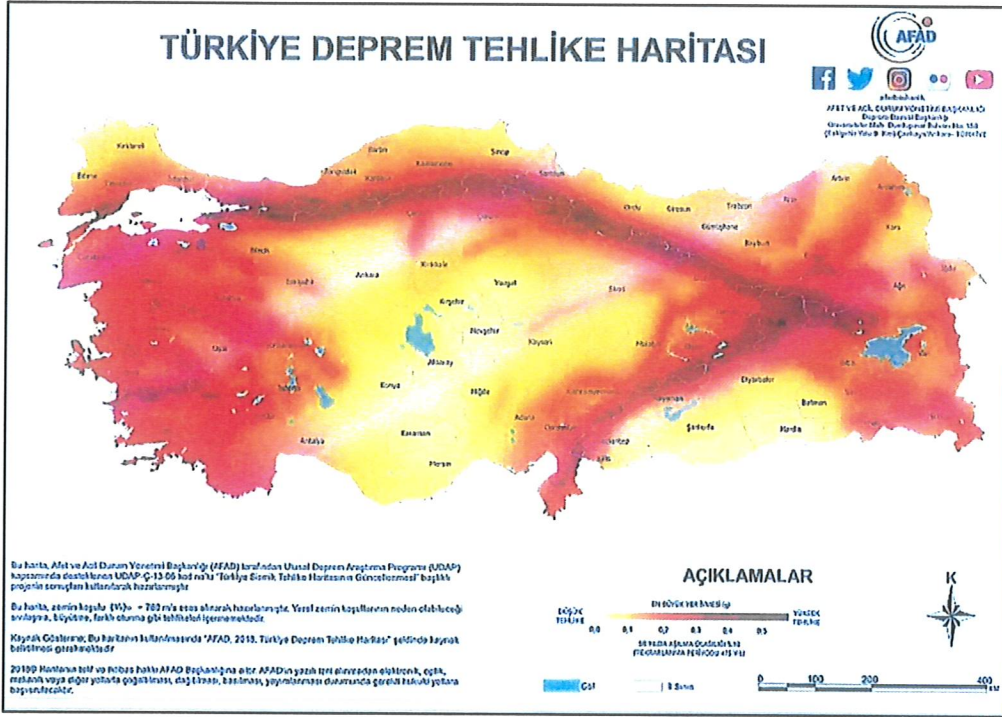
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI:

Planlama Alanının içinde yer aldığı Ovaakça Mahallesi 2024 yılı nüfusu 4053 kişidir.

2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:

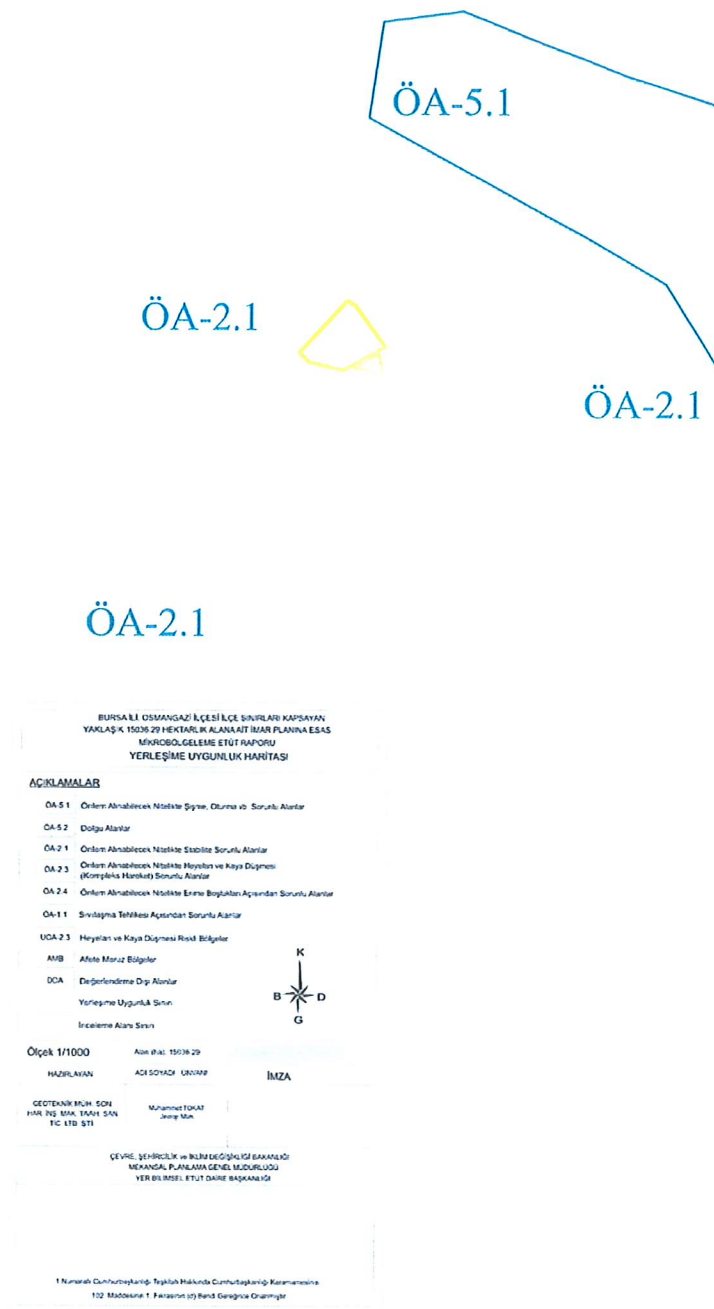
2.3.1. Depremsellik

Planlama Alanı, İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre Yüksek Tehlikeli bölgededir.



Kaynak: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.3.2.Jeolojik Yapı



Resim 2. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüd Haritası (ÖA-2.1)



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇE SINIRLARINI
KAPSAYAN YAKLAŞIK 15036,29 HEKTARLIK
ALANIN İMAR PLANINA ESAS
MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU
(1)**

YERBİS BARKOD NO: 23001300095834



GEOTEKNİK
MÜHENDİSLİK

SON. HAR. İNŞ. MAK. TAAH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
Mebusevleri Mahallesi Ayten Sokak No:29/5 Çankaya - ANKARA
Tel:0312 215 97 28
geo@geoteknikmuh.com

ŞUBAT - 2025

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇE SINIRLARINI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 15036,29 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



**XIV. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK
DEĞERLENDİRİLMESİ**

Mikrobölgeleme etüt çalışmasına konu olan "Bursa İli, Osmangazi İlçe Sınırlarını Kapsayan Yaklaşık 15036,29 Hektarlık Alan" teknik şartnameye uygun olarak sondaj çalışmaları (SK), Jeofizik çalışmalar (SİS, MT) ve sondaj çalışmalarından alınan numuneler üzerinde laboratuvar deneyleri yapılmıştır. Tüm bu çalışmalar neticesinde çalışılan alanın;

- ✓ Jeolojik,
- ✓ Morfolojik,
- ✓ Litolojik,
- ✓ Mühendislik
- ✓ Jeoteknik,
- ✓ Hidrojeolojik,
- ✓ Jeolojik Tehlike (Deprem, Heyelan, Karstik Boşluk, Kaya Düşmesi, Su Baskını Vb.)

özellikleri belirlenerek inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır.

İnceleme alanında yapılan jeolojik-jeoteknik çalışmalar sonucunda;

Yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisi, gençten yaşlıya doğru;

- ✓ (1) Dolgu (Qd)
- ✓ (2) Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal)
- ✓ (3) Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym)
- ✓ (4) Kuvaterner yaşlı Traverten (Qtr)
- ✓ (5) Üst Miyosen-Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu (Tmplç)
- ✓ (6) Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu (TRkk)
- ✓ (7) Triyas yaşlı Permien Kireçtaşı Blokları (Pb)
- ✓ (8) Permien yaşlı Sazak Formasyonu (Pzks)
- ✓ (9) Permien yaşlı Mermer Üyesi (Pzksm)
- ✓ (10) Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri (Pzub)
- ✓ (11) Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonu (Pzug)'dan oluşmaktadır.

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇE SINIRLARINI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 15036,29 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



Gökdere Formasyonu (Pzug); yapılan sondaj kuyularında metamorfik kayalar, kahverenkli kumlu kil, sarı kahverenkli ayrışmış şist, yeşil renkli şist, parçalı şist, kırmızı kahverenkli çakıllı kil birimleri gözlenmiştir.

Bursa Mermeri (Pzub); yapılan sondaj kuyularında kırmızı kahverenkli ayrışmış şist, yeşil renkli killi şist, kahverenkli kumlu kil, kahverenkli çakıllı kumlu kil birimleri gözlenmiştir.

Sazak Formasyonu (Pzks); yapılan sondaj kuyularında sarımsı renkli metatüfler, kahverenkli sarımsı metatüfler, yeşil renkli mam-kil, kırmızı yeşil renkli metavolkanitler, bej kırmızı renkli killi kum, kırmızı-bordo renkli metavolkanit, krem renkli parçalı killi mermer birimleri gözlenmiştir.

Permiyen Yaşlı Kireçtaşı Blokları (Pb); yapılan sondaj kuyularında parçalı kireçtaşı birimleri gözlenmiştir.

Karakaya Formasyonu (TRkk); yapılan sondaj kuyularında yeşil renkli kumtaşı-kiltaş, kahverenkli kumlu kil, yeşil sarı renkli kumtaşı, gri yeşil renkli kiltaş, konglomera birimleri gözlenmiştir.

Çamlık Formasyonu (Tmplç); yapılan sondaj kuyularında kahverenkli kumlu kil, kahverenkli kiltaş-kumtaşı, pekişmemiş kiltaş, kahverenkli ufak çakıllı kumlu kil, gri kahve kumtaşı-kiltaş, pekişmemiş konglomera birimleri gözlenmiştir. Ayrıca Çamlık Formasyonu pekişmemiş olduğu için sondajların üst seviyelerinde zemin özelliği göstermiştir.

Traverten (Qtr); yapılan sondaj kuyularında krem bej renkli Traverten, gri renkli killi kum, gri renkli kumlu kil birimleri gözlenmiştir.

Yamaç Molozu (Qym); yapılan sondaj kuyularında yamaç molozu, açık kahverenkli kumlu kil, bloklu çakıl, kahverenkli bloklu az killi çakıllı kum birimleri gözlenmiştir.

Altüvyon (Qal); yapılan sondaj kuyularında kahverenkli kumlu kil, kahverenkli çakıllı killi kum, çakıllı kum, kahverenkli kil, yeşil renkli killi kum, bloklu çakıl, çakıllı kum, gri yeşil renkli çakıllı kum birimleri gözlenmiştir.

Dolgu (Qd); yapılan sondaj kuyularında yapay dolgu, çöp dolgusu birimlerine 1,00-22,00 metre aralığında rastlanılmıştır.

İnceleme alanında topoğrafik eğimin % 0-10, %10-20, %20-30 ve >%40 arasında değişmektedir.

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇE SINIRLARINI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 15036,29 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



Gökdere Fm. Rezidüeli; %75'i düşük plastisiteli kil (CL) ve %25'i killi kum (SC)'dan oluşmaktadır.

Bursa Mermeri Rezidüeli; %60'ı düşük plastisiteli kil (CL), %20'si killi kum (SC) ve %20'si siltli kum (SM)'dan oluşmaktadır.

Mermeri Üyesi Rezidüeli; %29'u yüksek plastisiteli kil (CH) ve %71'i düşük plastisiteli kil (CL)'den oluşmaktadır.

Sazak Fm. Rezidüeli; %45'i düşük plastisiteli kil (CL) ve %55'i killi kum (SC)'dan oluşmaktadır.

Çamlık Formasyonu; %3'ü yüksek plastisiteli kil (CH), %58'i düşük plastisiteli kil (CL), %34'ü killi kum (SC) ve %5'i siltli kum (SM)'dan oluşmaktadır.

Yamaç Molozu; %33'ü yüksek plastisiteli kil (CH), %17'si düşük plastisiteli kil (CL), %17'si killi çakıl (GC) ve %33'i siltli kum (SM)'dan oluşmaktadır.

Altınyon; %5'i yüksek plastisiteli kil (CH), %55'i düşük plastisiteli kil (CL), %1'i siltli çakıl (GM), %3'ü yüksek plastisiteli silt (MH), %4'ü düşük plastisiteli silt (ML), %10'u killi kum (SC) ve %22'si siltli kum (SM)'dan oluşmaktadır.

Deere, 1964 kullanılarak RQD değerlerine göre kaya kalitesi belirlenmiştir. Gökdere Formasyonu Çok Zayıf-Zayıf, Bursa Mermeri Çok Zayıf, Mermer Üyesi Çok Zayıf, Sazak Formasyonu Çok Zayıf-Zayıf, Permian Yaşlı Kireçtaşı Blokları Çok Zayıf-Zayıf, Karakaya Formasyonu Çok Zayıf-Zayıf, Çamlık Formasyonu Çok Zayıf-Zayıf-Orta ve Traverten Çok Zayıf-Zayıf kaya kalitesine sahip olduğu görülmektedir.

ISRM, 1981 kullanılarak yapılan kaya kütlelerinin bozunma derecesine göre yapılan sınıflamada, Gökdere Formasyonu W5-W4 Bursa Mermeri W5 Mermer Üyesi W5, Sazak Formasyonu W5-W4, Permian Yaşlı Kireçtaşı Blokları W5-W4, Karakaya Formasyonu W5-W4, Çamlık Formasyonu W5-W4-W3 ve Traverten W5-W4 sınıfındadır.

İnceleme alanında yer alan birimlerde karstik boşluklara rastlanılmamıştır. Ancak kireçtaşı birimlerinde karstik boşluklar oluşabileceği dikkate alınarak parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇE SINIRLARINI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 15036,29 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



Ayrıca inceleme alanında Traverten birimleri gözlenmiştir. Bu traverten birimleri fay hatları boyunca gözlemlendiğinden ve sıcak suların daha çok çözücü etkisi olduğu bilindiğinden dolayı parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

İnceleme alanında bulunan Yamaç Molozu (Qym) biriminin temel olma özeliği bulunmadığı için yapılaşma aşamasında gerekli mühendislik önlemleri (enjeksiyon, jet grout vb.) alınmalı ve yapılaşmaya daha sonra gidilmesi gerekmektedir.

Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler ve laboratuvar verileriyle yapılan analiz ve hesaplamalar sonucu "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt" çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

- Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar
- Önemli Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar
- Önemli Alanlar 5.2 (Ö.A.-5.2): Dolgu Alanlar
- Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar
- Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar
- Önemli Alan 2.4 (ÖA-2.4): Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu alanlar
- Afete Maruz Bölge Kararı
- Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (UOA-2.3): Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler
- Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

olmak üzere 9 kategoride değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk sınırları Şekil 14.1'de ölçeksiz olarak, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftaları ise EK 4'de verilmiştir.

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇE SINIRLARINI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 15036,29 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



- Altıvyona ait birimlerde şişme “düşük-orta-yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Altıvyona ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Altıvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

XII.4. Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Memer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20 ve %20-30 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1)** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇE SINIRLARINI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 15036,29 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişme “orta-yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşınma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan

921

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti.
0.312.215.97.28-geo@geoteknikmuh.com

Özkan EROL
Jeofizik Mühendis
Oda Sicil No: 5835

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇE SINIRLARINI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 15036,29 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelerek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

-İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmedi ya da mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.

-İnceleme alanında karstlaşma özelliği gösterecek kireçtaşı birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında ayrıntılı olarak incelenmelidir.

-Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.

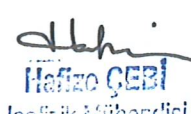
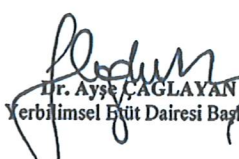
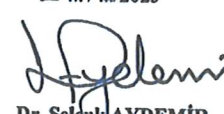
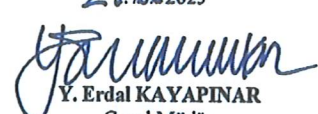
-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

922

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti.
0.312.215.97.28-geo@geoteknikmuh.com

Özkan EROL
Jeofizik Uzmanı
Oda Sicil No: 5835

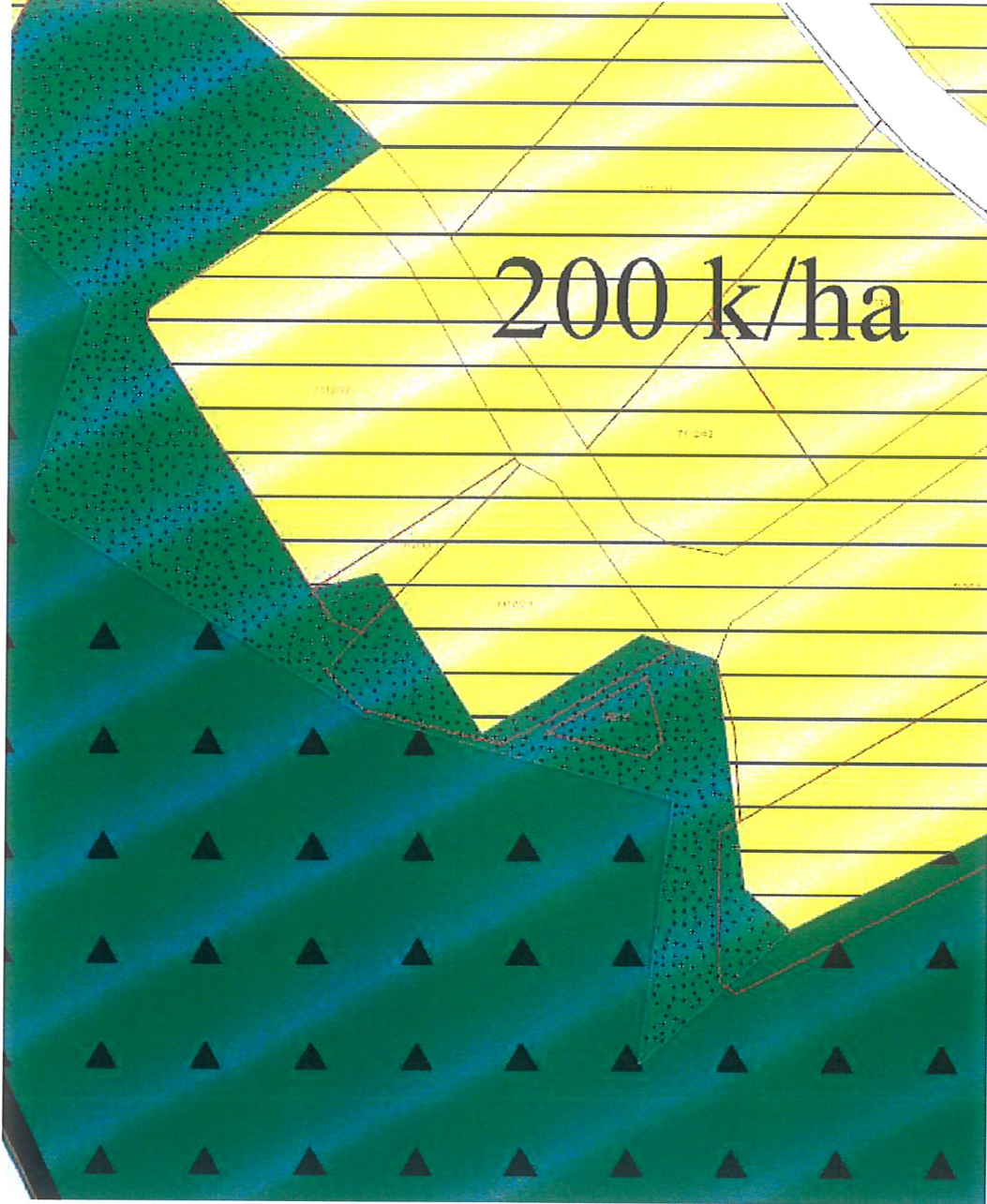
Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Mustafa AKTAN Jeoloji Mühendisi  Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi
İLÇE	OSMANGAZI	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	44 adet 1/5000 ölçekli 484 adet 1/1000 ölçekli	
ALAN	14356,17 Hektar	
YERBİS İD	23001300095834	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU  Ali FOSUN Jeoloji Mühendisi  Banu SAŞMAZ Jeoloji Mühendisi  Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi  Dr. Ertan ERBAKSI Jeofizik Yüksek Mühendisi  Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi		
1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır. 19.02.2025  Dr. Ayşe ÇAGLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı		
25.02.2025  Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı		
ONAY 25.02.2025  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

2. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

2.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI

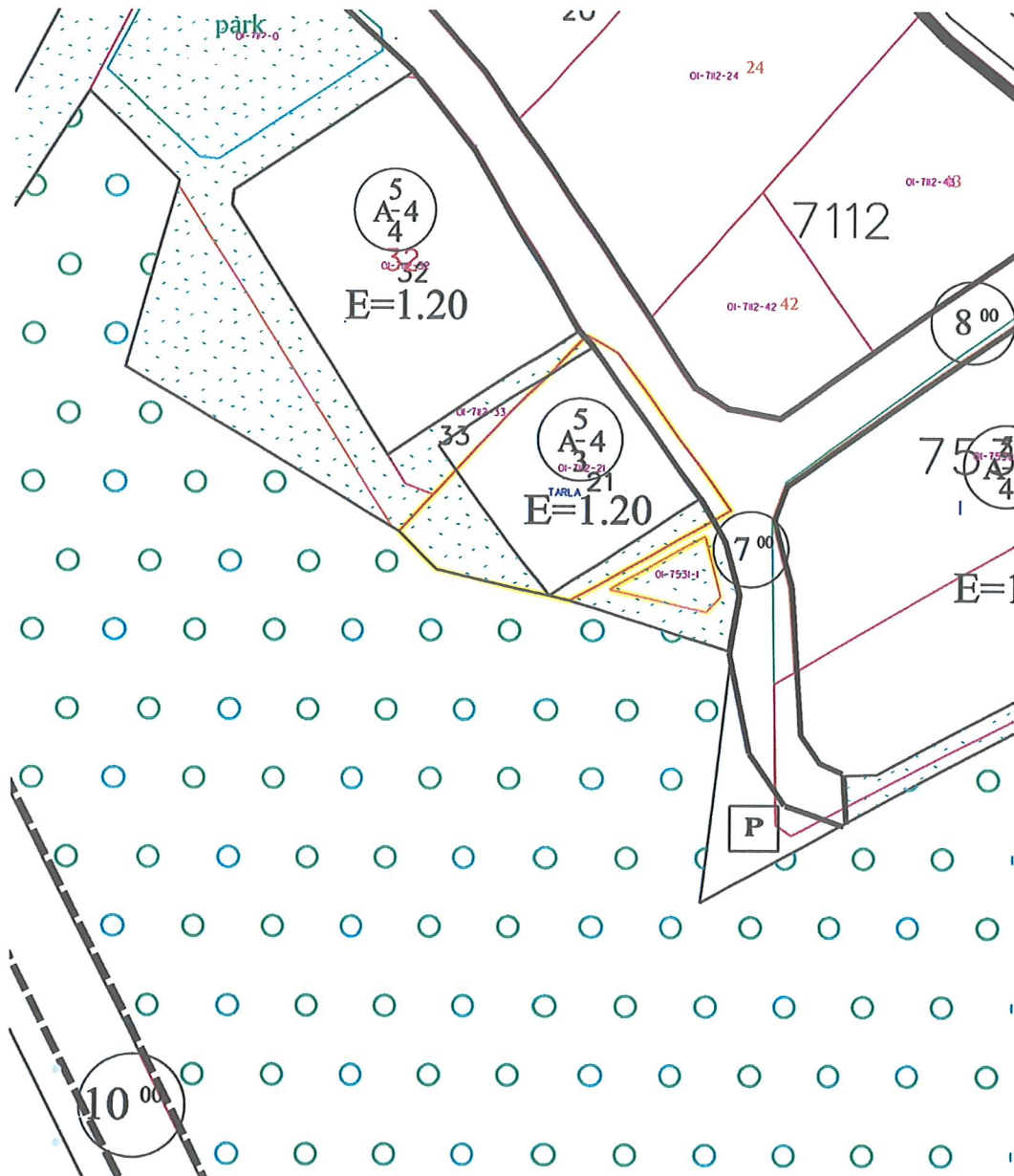
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi, 7112 ada 21 parsel 1/5000 ölçekli Osmangazi(Merkez) Nazım İmar Planı kapsamında, kısmen 200k/ha konut alanında, kısmen de park alanında kalmakta olduğu tespit edilmiştir.



Resim 3.Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

2.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2024 tarih ve 313 sayılı kararı ve UİP-161031827 sayı ile 1/1000 ölçekli Ovaakça Uygulama İmar Planı II Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında, Ovaakça Mahallesi, 7112 ada 21 parsel **“kısmen yol alanında, kısmen park alanında, kısmen de ön bahçe 5m yan bahçe 4m E=1.20 Ayrık Nizam 4 Katlı Konut Alanında”** 7531 ada 1 parsel **“Park Alanında”** kalmakta olduğu tespit edilmiştir.



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ OVAAKÇA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI II. REVİZYONU

PLAN NOTLARI

A- GENEL HÜKÜMLER

1. Çekme mesafeleri plan üzerinde gösterilmeyen 500 m² ve altı kamusal fonksiyonlarda çekme mesafesi aranmaz.
2. Evvelce yapılan imar planlarına göre teşekkül etmiş imar parsellerinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "6.01. Parsel büyüklükleri", "6.01.1. Parsel genişlikleri", "6.01.2. Parsel derinlikleri" maddelerindeki şartlar aranmaz.
3. Yalova Yoluna cepheli parsellerde avan ve uygulama projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.
4. 7843 ada 14 parsel ve 7844 ada 1 parsellerde BOTAS görüşü alınacaktır.
5. 7190 ada 11-15 parsellere ait plan notu:
 - Parselin güneydoğu cephesinde yapı yaklaşma mesafesi gösterilmiş olup parselin geri kalan bölümünde tamamen dolu yapı yapılabilir.
 - Bağımsız bölüm ve eki yapılmamak kaydıyla 2. Bodrum kat açığa çıkabilir.
 - Plan değişikliği sınırı içerisinde 18. Madde uygulaması yapılacaktır.
 - Öneri plan değişikliğindeki park alanı kamu mülkiyetine bedelsiz terk edilmek şartı ile ruhsat verilebilir.
6. 7110 ada 5 parsel için; BUSKİ hattı geçiş güzergâhında yapı yapılamaz, bahçe olarak kullanılabilir.
7. 7389 ada 3 parsel için; ihdas edilecek alanlar ile terk edilecek alanlar kıymet takdiri yapılarak takas edilecektir.
8. 11503 ada 1 parsel ve 11504 ada 1 parsel için; gerekli tüm kamulaştırma işlemleri BUSKİ tarafından yapılacaktır.
9. Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Santral Mahallesi, 7327-7842-7326 adalar ile Ovaakça Eğitim Mahallesi, 5671 ada muhtelif parseller için; dere ıslah projesi doğrultusunda ilgili kurum kamulaştırma yapabilir.
10. Ovaakça Merkez Mahallesi 7112 ada 21-33 parseller ile 7531 ada 1 parsel için;
 - Plan değişikliği sınırı içinde yeniden 18. madde uygulaması yapılacaktır.
 - Parsel hattı şematik olup, istenildiğinde tek parsel olarak da uygulama yapılabilir.
11. Ovaakça Çeşmebaşı Mahallesi 7096, 10565, 10566, 10567 adalara ilişkin; değişiklik sınırı içinde parsel genişlik ve cephe derinlik şartı aranmaz.
12. Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir.
13. 2000 m²'den büyük parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur.

14. Plan üzerinde veya plan hükümlerinde Hmax:Serbest, Yençok:Serbest olarak belirlenen veya 100 metrenin üzerinde yapılanma koşulu belirlenen imar adalarında azami yükseklik değeri Yençok:100 metreyi aşamaz. Yençok: 100 metreyi geçen ve bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz.
- Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin uygulanmasına ilişkin ilke ve esaslardaki koşullara göre parselinde çözilemediği durumda otopark bedeli ödenir.
 - Bu hükümler, doğal sit sınırları dâhilinde kalan alanlar, kıyı kanununa tabi alanlar ve 6306 sayılı kanuna tabi rezerv yapı alanlarını kapsamamakta olup plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla, bu alanlarda yetkili idaresinin onayına sunulan imar plan tekliflerinde ilgili hükümlerde belirlenen kısıtların aşılmaması sağlanacaktır.
 - Arkeolojik ve kentsel sit alanlarında bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.

BBBMK 22.10.2024 - 1073 - UİP - 161059703

15. Bitişik Bloklarda Maksimum Bina Cephesi, Su Basman Kotu, Kat Sayısı Tespiti, Kat İçi Yükseklikleri Vb. İmar Uygulamalarına İlişkin Plan Notu İlavesi:

- Ayrık Nizamlarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.
- Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda su basman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınmaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.
- Yençok:100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.
- Arkeolojik Ve Kentsel Sit Alanlarında Bu Hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca Onaylanması Durumunda Yürürlüğe Girecektir.
- Bu Hükümler, Doğal Sit Sınırı dâhilinde kalan alanlar, Kıyı Kanununa Tabi Alanlar Ve 6306 Sayılı Kanuna Tabi Rezerv Yapı Alanlarını kapsamamakta olup plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla, bu alanlarda yetkili idaresinin onayına sunulan imar plan tekliflerinde ilgili hükümlerde belirlenen kısıtlamaların aşılmaması sağlanacaktır.

16. 10367 adada yola terklerin bedelsiz yapılması kaydıyla, emsal 18. Madde uygulaması ile oluşan imar parseli üzerinden hesaplanır.

BBBMK 22.10.2024 - 1073 - UİP - 161059703

C- TİCARET ALANLARI

- 1- Bursa - Yalova Yolu'na cepheli olan Ticaret Alanlarında E:1.00 Yençok:8.50 m, asgari parsel büyüklüğü 1000 m², asgari parsel cephesi 20 metredir.
- 2- Ayrık ve Bitişik Nizam Ticaret Alanlarında, planda belirtilen yapılaşma koşulları ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

D- TOPLU İŞYERLERİ

- 1- E:1.00 Yençok:8.50 m.
- 2- Asgari parsel büyüklüğü 1000 m², asgari parsel cephesi 20 metredir.

BBBMK 22.10.2024 - 1073 - UİP - 161059703

E- ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

1. 11510 ada 1 parselde (eski 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ada/parseller) ihdas edilen yeşil ve yol alanları oluşturulan yeşil alanlar ve yol alanları ile başabaş takas edilecektir.
2. 11510 ada 1 parselde (eski 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ada/parseller) kot tabii zemin ortalamasından verilir.
3. ~~11510 ada 1 parselde (eski 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ada/parseller) ikinci bodrum kat açığa çıkabilir. Bodrum katlarda bağımsız bölüm oluşturulabilir.~~

BBBMK 22.10.2024 - 1073 - UİP - 161059703

F- ENERJİ NAKİL HATTI

1. Bu alanda ENH (Enerji Nakil Hattı) altında kalan yapı adalarında elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
2. Enerji iletim hattının irtifak sahası içerisinde kalan kısmında çatı, baca, anten vs. Her türlü çıtıdan ibaret emniyet mesafesi 154 kv'luk E.İ.H için düşeyde 5,00 m (beş metre) olarak alınmalıdır.
3. TEİAŞ kurum görüşü alınmadan ruhsat verilemez.

G- ÖZEL AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

- 1- $E=0,10$ Yençok=4,50 m'dir. En az ifraz 2000 m²'dir
- 2- Eğlence, dinlenme piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, minigolf, otokros, futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. Spor tesisleri, küçük bahçe tesisleri ve satış amaçlı süs bitkileri, ağaç fideleri vb. Ürünlerin yetiştirilebileceği tesisler ile spor tesislerinin kullanımını tamamlayıcı nitelikte olan soyunma, idareci odası, WC, duş, lokal, kantin, kafeterya vb. tesisler yapılabilir.
- 3- Mevcut ağaçlar korunacaktır.
- 4- Kapalı alanlar parsel sınırına bütün cephelerde en fazla 10 m yaklaşabilir.

H- KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

- 1- Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmeyen cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölüm eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine;
 - a) Kamberiye, sundurma,
 - b) Anıtma tesisi
 - c) Güç santrali, kojenerasyon, trafo, jeneratör, enerji odaları vb.
 - d) Teknik gerekliliği bulunan müştemilatlar,
 - e) Yangın merdiveni,
 - f) Güvenlik kulübesi,
 - g) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri, parsel sınırına veya yapıya 3 metre geçiş mesafesi kalacak şekilde yapılabilir. Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilir.

BBBMK 22.10.2024 - 1073 - UİP - 161059703

OSMANGAZİ BELEDİYE MECLİSİ'NİN 04.10.2023 TARİH VE 547 SAYILI KARARI İLE UYGUN BULUNMUŞTUR.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 14.03.2024 TARİH VE 313 SAYILI KARARI VE UİP-161031827 SAYI İLE ONAYLANMIŞTIR.

Resim 4.Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Plan Notları

3. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ ARAŞTIRMALAR

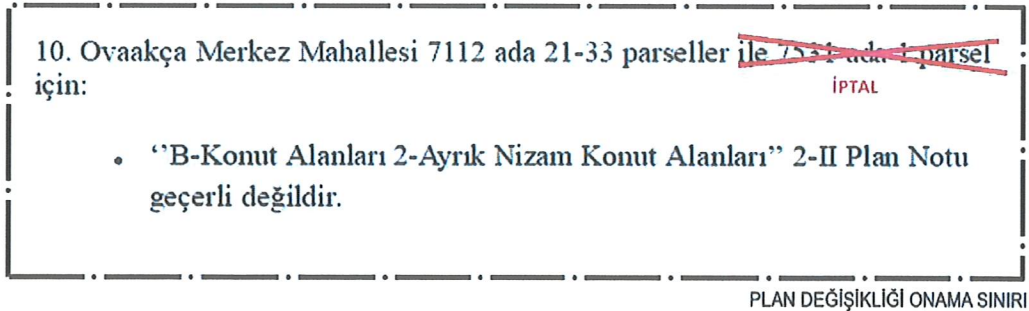
3.1. GEREKÇE

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2011 tarih ve 16021133/268 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Ovaakça Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında plan notlarında “-Plan değişikliği sınırı içinde yeniden 18.Madde uygulaması yapılacaktır.” şartından kaynaklı doğabilecek sorunlara çözüm olması ve Ayrık Nizam Konut Alanlarında 2.II “...asgari parsel genişliği 14m'dir.” şartını sağlayamadığı anlaşıldığından dolayı plan değişikliği yapılması gerekmektedir.

4. 5. BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. PLAN KARARLARI

Plan Notu:



Resim 6. Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2011 tarih ve 16021133/268 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Ovaakça Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında plan notlarında “-Plan değişikliği sınırı içinde yeniden 18.Madde uygulaması yapılacaktır.” şartından kaynaklı doğabilecek sorunlara çözüm olarak, plan notları genel hükümler 10.maddede bulunan “7531 ada 1 parsel ifadesinin iptaline” parsellerin Ayrık Nizam Konut Alanlarında 2.II “...asgari parsel genişliği 14m'dir.” şartını sağlayamadığı anlaşıldığından 10.Madde plan notuna “B-Konut Alanları 2-Ayrık Nizam Konut Alanları” 2-II Plan Notu geçerli değildir.” maddesinin eklendiği şeklinde plan değişikliği hazırlanmıştır.