

BURSA İLİ,ORHANELİ İLÇESİ NALINLAR MAHALLESİ
107 ADA 56 PARSEL
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

İçindekiler

	SAYFA NO
1-AMAÇ VE KAPSAM	3
2-PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1-PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2-DEMOGRAFİK YAPI VE EKONOMİK YAPI	5
2.2.1-DEMOGRAFİK YAPI	5
2.2.2-EKONOMİK YAPI	8
2.3-TEKNİK VE SOSYAL YAPI	9
2.4-JEOLOJİK VE JEOFORMOLOJİK YAPI	9
2.4.1-DEPREM DURUMU	9
2.4.2-JEOLOJİK YAPI	10
2.4.3-MORFOLOJİK YAPI	19
2.5-ARAZİ KULLANIM DURUMU	19
2.6-ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	20
2.7-MÜLKİYET DURUMU	20
3.PLAN	22
3.1-PLANIN GEREKÇESİ	22
3.2-PLAN KARARLARI	22

1.AMAÇ VE KAPSAM

Bu rapor Bursa ili, Orhaneli ilçesi Nalınlar mahallesi 107 ada 56 parselde Özel Sosyal Tesis Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması işini kapsamaktadır. Söz konusu parsellerde onanmış herhangi bir 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

2.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

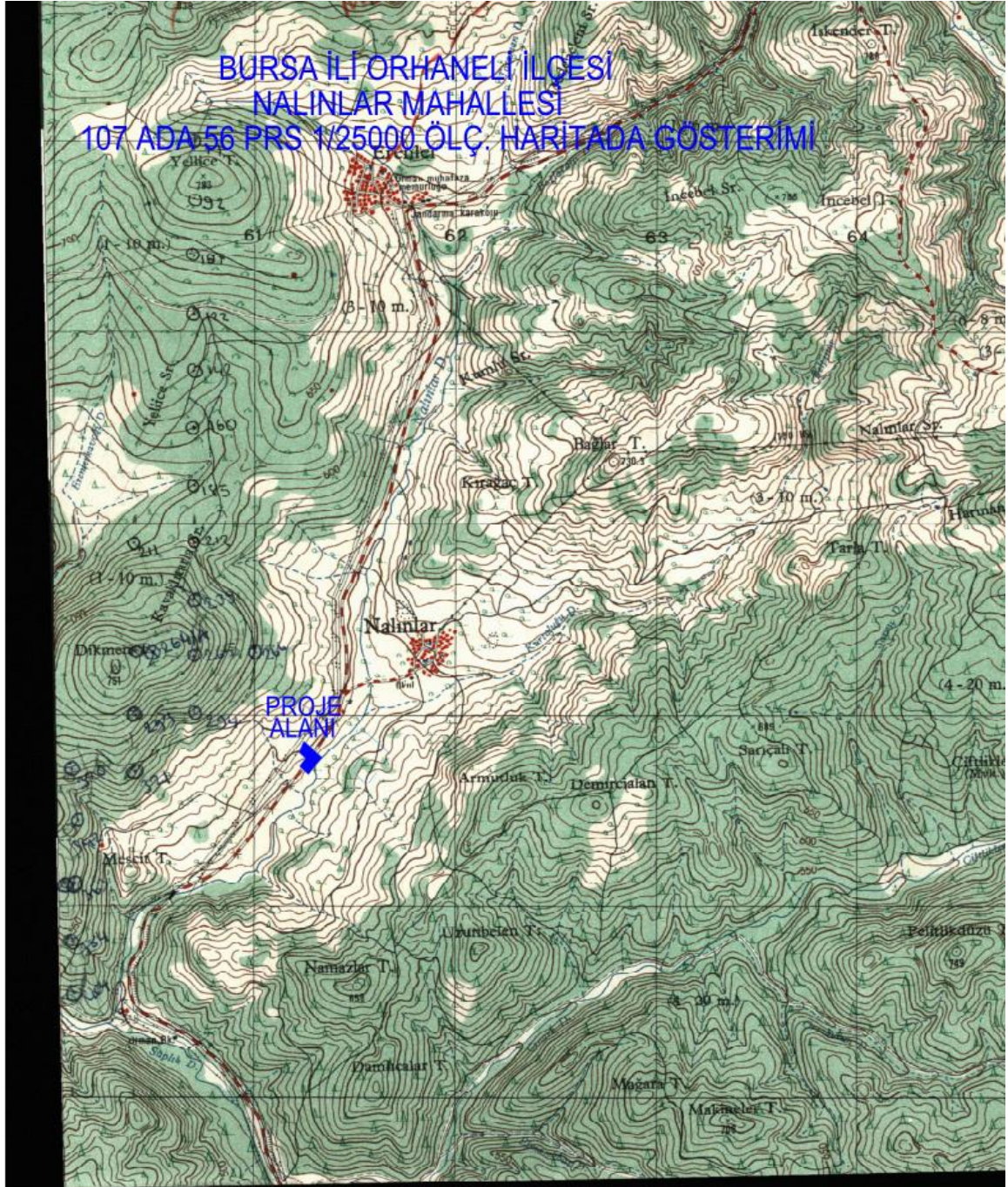
2.1-PLANLAMA ALANININ KONUMU:

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanan 107 ada 56 parsel Orhaneli ilçesi Nalınlar mahallesi sınırlarında kalmaktadır. Bursa – Orhaneli yoluna cepheli olan parsel Nalınlar mahallesinin yaklaşık 500 metre, bağlı bulunduğu Orhaneli ilçesinin yaklaşık 18 km güneyinde yer alır. Planlama alanı parselleri Bursa il merkezine 46 km mesafededir.

Planlamaya konu olan 107 ada 56 parselin büyüklüğü 10.000m²'dir.



Plan hazırlanan alan



NoktaNo	Y	X
105	661345.043	4431777.661
126	661308.475	4431736.336
142	661274.890	4431690.341
150	661260.726	4431774.617
158	661252.303	4431864.883
171	661229.933	4431805.064
172	661231.444	4431732.958

Planlama alanı 1/25.000 Ölç. Haritada gösterimi



Uydu görüntüsü

2.2-DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1-DEMOGRAFİK YAPI

Bursa İli, Türkiye'nin en yoğun göç alan Marmara Bölgesi'nde yer almaktadır. Bölge gerek İstanbul'un ticari etkisi ve ulaşım olanaklarının bölgedeki gelişmişliği, teknik altyapının ve istihdam olanaklarının çokluğu ve çeşitliliği açısından ülkesel cazibe merkezidir. Bursa, gerek coğrafi konumu, ulaşılabilirlik ve gelişmiş diğer kent merkezlerinin odağında yer alması dolayısı ile kendi gelişme bölgesini oluşturmaktadır.

Bursa İli nüfusu, nüfusu 1.000.000 üzerindeki illerle ve Büyükşehir Belediyeleri (Nüfusu 500.000 üzerindeki kentler) karşılaştırılmalarında ülke genelinde 4. sırada yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) 2025 yılında yapmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.263.011 kişidir.

Yıllara Göre Bursa Nüfusu

Yıl	Bursa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	3.263.011	1.628.212	1.634.799
2024	3.238.618	1.616.941	1.621.677
2023	3.214.571	1.605.941	1.608.630
2022	3.194.720	1.595.869	1.598.851
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

YILLARA GÖRE BURSA NÜFUSU(TÜİK)

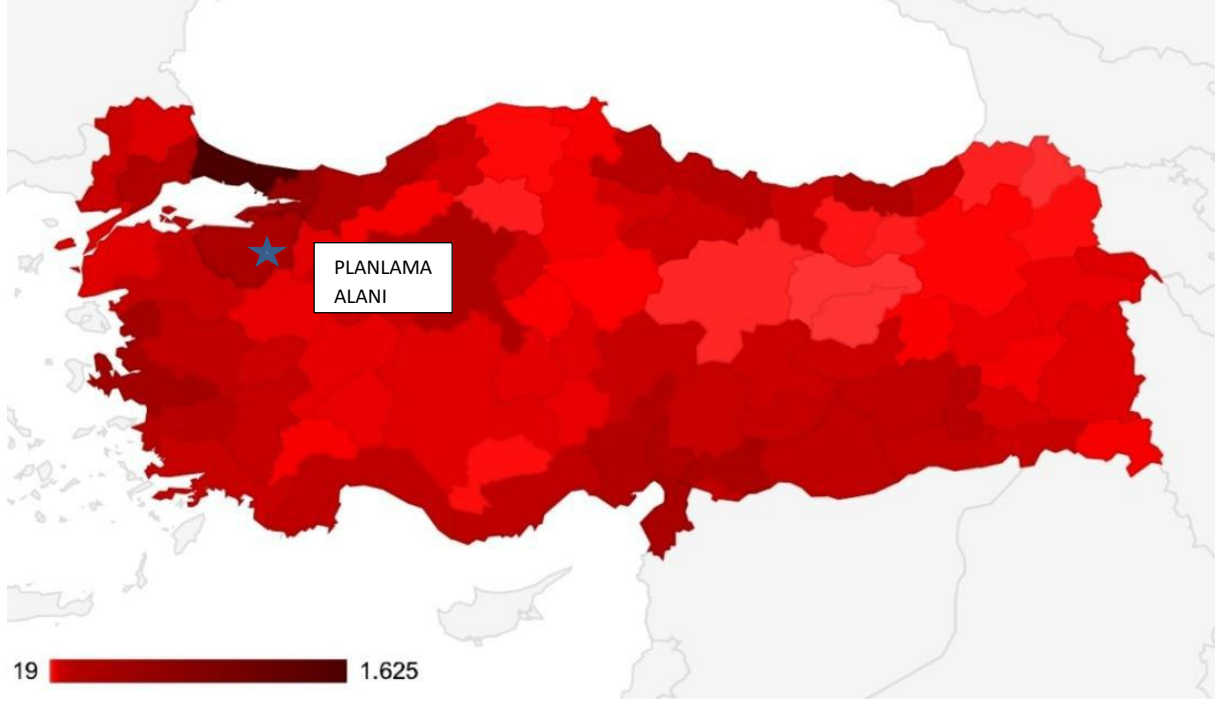
Bursa ilinin 2025 yılına göre il nüfusu 3.263.011 kişi'dir. Bursa ilinin yüzölçümü 10.882km²'dir.

Bursa ilinin nüfus yoğunluğu 2025 yılına göre 300kişi/km²'dir.

Yıllara Göre Bursa Nüfus Yoğunluğu

Kilometrekareye düşen insan sayısı. Bursa yüzölçümü 10.882 km².

Yıl	Bursa Nüfusu	Nüfus Yoğunluğu
2025	3.263.011	300 /km ²
2024	3.238.618	298 /km ²
2023	3.214.571	295 /km ²
2022	3.194.720	294 /km ²
2021	3.147.818	289 /km ²
2020	3.101.833	285 /km ²
2019	3.056.120	281 /km ²



İllere Göre Nüfus Yoğunluğu Haritası

Bursa ilçeleri için 2025 yılı verilerine göre en kalabalık ilçesi osmangazi'dir.Osmangazi ilçesinin nüfusu 886.111 kişi olup en az nüfusa sahip ilçesi 6.089 kişi ile Harmancık ilçesi'dir.

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2025	Osmangazi	886.111	443.448	442.663	% 27,16
2025	Yıldırım	654.589	328.402	326.187	% 20,06
2025	Nilüfer	578.059	284.545	293.514	% 17,72
2025	İnegöl	306.004	154.061	151.943	% 9,38
2025	Gemlik	124.400	62.434	61.966	% 3,81
2025	Mudanya	112.225	54.145	58.080	% 3,44
2025	Gürsu	105.799	53.738	52.061	% 3,24
2025	Mustafakemalpaşa	103.652	51.588	52.064	% 3,18
2025	Karacabey	86.543	43.376	43.167	% 2,65
2025	Orhangazi	81.997	41.153	40.844	% 2,51
2025	Kestel	77.374	38.808	38.566	% 2,37
2025	Yenişehir	55.609	27.586	28.023	% 1,70
2025	İznik	45.510	22.396	23.114	% 1,39
2025	Orhaneli	18.963	9.465	9.498	% 0,58
2025	Keles	10.939	5.542	5.397	% 0,34
2025	Büyükorhan	9.148	4.550	4.598	% 0,28
2025	Harmancık	6.089	2.975	3.114	% 0,19

Planlama alanının bulunduğu Orhaneli ilçesi nüfus bakımında 17 ilçe içerisinde 14.sırada yer almaktadır.Orhaneli ilçesinin 2025 yılı nüfusu 18.963 kişidir.

2.2.2-EKONOMİK YAPI

Bursa Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında Bursa 300 şehir arasında 2007 yılı nüfus sayımı resmî kesin sonuçlarına göre Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Brookings Institution ve JP Morgan'ın 2014 yılı baz alınarak oluşturulan ekonomide yükselen kentler sıralamasında Bursa 300 şehir arasında İstanbul'un ardından 4. sırayı aldı. Aynı listede Türkiye'den İstanbul ve Bursa dışında İzmir 2 ve Ankara 9. sırada yer almıştır.

1961 yılında kurulan Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesi Bursa Organize Sanayi Bölgesi ile daha sonra oluşan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi ve özellikle İzmir ve Ankara yollarının çevresi Bursa'da sanayileşmenin yoğun olduğu yerlerdir.

Bursa'da otomotiv sanayi kuruluşları, otomobil, otobüs, metro, hafif metro ve tramvay vagonları ve bunlara ait yedek parçaların imalatını yapmakla birlikte, yurt içine ve yurt dışına satış yapmaktadır. TOOG,Fiat (TOFAŞ), Renault, Bosch fabrikaları ve bu fabrikalara parça sağlayan diğer fabrikalar sayesinde Bursa önemli bir otomotiv kentidir. Şehrin göç almasındaki en büyük etkenlerin başında bu fabrikalar gelir.

İnegöl İlçesinde Organize sanayi bölgesinde faaliyet göstermektedir. Ayrıca İnegöl ilçesinde sadece mobilya üzerine satış yapan İnegöl Mobilyum AVM bulunmaktadır.

Türkiye'deki birçok yerli tekstil markasının fabrikaları ve Bursa Uluslararası Tekstil Ve Ticaret Merkezi Bursa'da bulunmaktadır. Ayrıca tekstil sanayi olarak da Türkiye'nin en gelişmiş şehirlerinden biri konumundadır.

Bursa Ekonomik Yapısı İçerisinde Orhaneli İlçesinin Yeri:

İlçe ekonomisi tarım ve hayvancılık ile madencilik ve buna dayalı işleme tesislerine dayanmaktadır. Madencilik alanında BLİ. Kömür İşletmeleri, Şe-tat Madencilik (Krom işletmesi), mermer ve granit ocakları faaliyet göstermektedir. BLİ. Kömür İşletmelerince üretilen Linyit kömürü Termik santralinde enerjiye dönüştürülmekte, Şe-tat madencilik tarafından ilçeden çıkarılan krom ilgili şirketin ilçedeki tesislerinde işlenerek satışa sunulmaktadır. Bunun dışında hizmetler sektöründe faaliyet gösteren esnaflar ile kamu kurum ve kuruluşlarından oluşan bir ekonomik hayatın ilçenin genel ekonomik hayatını oluşturduğu görülmektedir. İlçenin ekonomik hayat bağlamında öncelikli olarak Bursa merkez, B.Orhan, Harmancık ilçeleri ile ilişkilerinin yoğun olduğu söylenebilir.

İlçenin başlıca geçim kaynakları yer almasına rağmen tarım sektöründe ticari olarak çok ön plana çıkan bir ürün yoktur. Kiraz ve çilek bir ölçüde ticari olarak üretilmekte ve ilçe dışına satışı yapılmaktadır. Hayvancılık odaklı yem bitkileri üretimi, çoğunlukla kendi ihtiyaçlarını karşılamak üzere yetiştirilen domates başlıca ürünler arasında sayılabilir. Bunun dışında keçi ve koyun başta olmak üzere küçükbaş hayvancılık ve büyükbaş hayvancılık da ilçede nispeten öne çıkmaktadır. Ayrıca Fadıl Köyü civarında da mısır üretimi yapılmaktadır. Kırsal Kalkınma projeleri kapsamında ceviz fidanı dağıtımı, koç ve koyun dağıtımı projeleri de devam etmektedir. Hayvancılık ürünlerinin değerlendirildiği birkaç mandıra bulunsa da, ilçede bu anlamda öne çıkan bir tesis bulunmamaktadır.

Ticari olarak öne çıkan ürünler Domates: Dağgüney Köyünde üretimi artırılmaya çalışılmaktadır. Genelde ilçe pazarında satılmakta ve geri kalanı da ihtiyaçlar dâhilinde kullanılmaktadır. Çilek: Ticari anlamda öne çıkan ürünler arasındadır. İlçe dışına satışı yapılmakla beraber, özellikle şoklama yöntemi ile uzun ömürlü ticari bir ürün olarak değerlendirilmeye çalışılmaktadır. Kiraz: Dağ ilçelerinde genel anlamda üretimi yapılan bu ürün, Orhaneli'de de önemli bir gelir kaynağıdır. İhracatı yoğun olarak yapılan başlıca ürünler arasındadır.

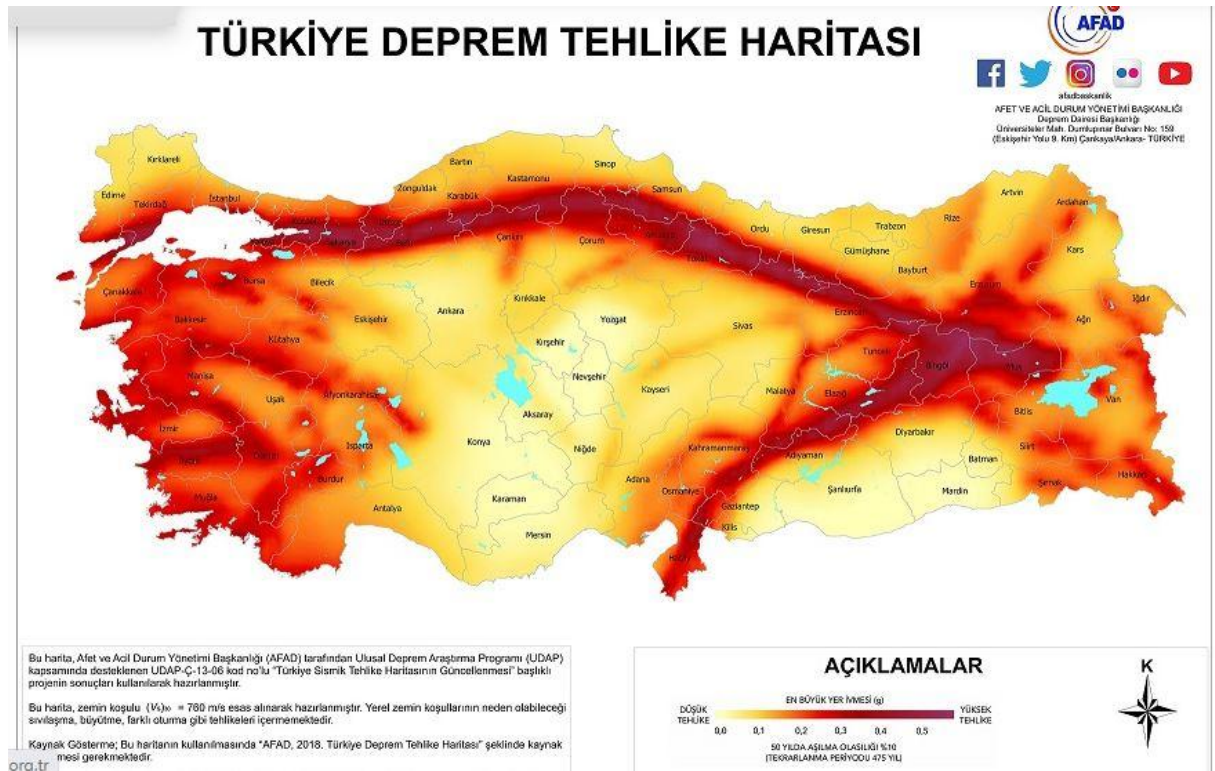
2.3 -TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanında Kanalizasyon ,Elektrik şebekesi,Tarımsal sulama gibi alt yapı tesisleri bulunmamaktadır.

2.4-JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1-DEPREM DURUMU

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir.Planlama alanı haritaya göre 0.2-0.3 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası


2.4.2-JEOLOJİK YAPI


Planlama alanı için yapılan ve Bursa Çevre,Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce 13.06.2025 tarihinde onaylanan imar planına esas Jeolojik/Jeoteknik Etüt Raporuna göre planlama alanı ÖA-2.1 (önemli alan) olarak belirlenmiştir.


İLİ	BURSA
İLÇESİ	ORHANELİ
BELDE	-
KÖY/MAH	NALINLAR MAHALLESİ
MEVKİ	GÜNEYKÖY
PAFTA	1/5000 Ölçekli H21C23C Halihazır Pafta, 1/1000 Ölçekli H21C23C2A
ADA	107
PARSEL	56
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

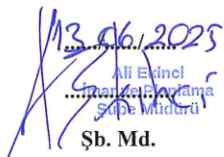
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

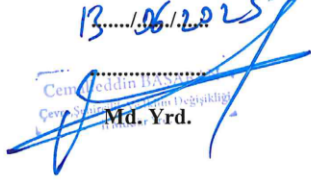
KOMİSYON


 İrem EREN
 Jeofizik Y. Mühendisi
 12.06.2025


 Ali KIVANÇ
 Jeoloji Mühendisi
 13.06.2025


 Tamer İLİ
 Jeoloji Mühendisi
 17.06.2025


 Ali Ekinci
 Şube Müdürü
 Şb. Md.
 13.06.2025


 Cemal İbrahim
 Md. Yrd.
 13.06.2025

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY

13.06.2025

Bursa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

BURSA İLİ, ORHANELİ İLÇESİ, NALINLAR MAHALLESİ, GÜNEYKÖY MEVKİİ 1/5000 ÖLÇEKLİ H21C23C HALİHAZIR PAFTA, 1/1000 ÖLÇEKLİ H21C23C2A HALİHAZIR PAFTALARINDA KALAN 107 ADA 56 NOLU PARSELDE YER ALAN 10040.07 M²'LİK ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

XIII. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu raporun amacı; Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Nalınlar Mahallesi, Güneyköy Mevkii 1/5000 Ölçekli H21C23C Halihazır Pafta, 1/1000 Ölçekli H21C23C2A Halihazır Paftalarında Kalan 107 Ada 56 Nolu Parselde Yer Alan 10040.07 m²'lik Alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Ve 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanması ve Yerleşime Uygunluk durumunun belirlenmesidir. İnceleme alanı, Dilruba Evleri Yardımlaşma Derneği 'nin talebi üzerine “Özel Sosyal Altyapı Alanı” olarak planlanacaktır. Bu rapor Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge doğrultusunda, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesi eki Format-3'e göre hazırlanmıştır.
2. Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Diğer Tarım Alanlarında kalmaktadır. İnceleme alanının 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. İnceleme alanı Özel Sosyal Altyapı Alanı olarak planlanması düşünülmektedir.
3. İnceleme alanının jeolojisinin ortaya konulması amacıyla 26.04.2025 tarihinde saha çalışmaları başlamış, söz konusu alanda yarmalar incelenmiş ve MTA, 1/25.000 ölçekli jeoloji haritasından da faydalanılarak birimlerin sahadaki dağılımları 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli hali hazır topografik haritaya işlenmiştir. İnceleme alanında 26/27.04.2025 tarihleri arasında derinlikleri 2 adet 15.00m 1 adet 10.00 metrelik toplam derinliği 40.00 metre olan 3 adet zemin araştırma sondajı yapılmıştır. Sondajlar sırasında her 1.5 metrede Standart Penetrasyon Testi (SPT) yapılarak zeminlerin penetrasyon direnci belirlenmiş, 9 adet örselenmiş ve kayadan 4 adet KAROT numuneleri alınmıştır. Ayrıca inceleme alanında Jeofizik yöntemlerden 2 serim boyunca Sismik kırılma çalışması, 1 noktada mikrotremör çalışması yapılmıştır.
4. İnceleme alanında eğim %10-20 arasında değişmektedir.
5. İnceleme alanında Mudamköy Volkanitine ait Andezit yayılım göstermektedir. Andezitler genel olarak üst kısımları ayrılmış zemin niteliğinde derin kısımlarında ise kaya niteliğindedir. İnceleme alanında ve yakın çevresinde yapılan jeolojik gözlemler ve sondaj çalışmaları sonucunda Mudamköy Volkanitine ait Andezitlerin ayrılmış zonları ZEMİN ve Mudamköy Volkanitine ait Andezit birimleri KAYA olarak değerlendirilmiştir.



85/91

BURSA İLİ, ORHANELİ İLÇESİ, NALINLAR MAHALLESİ, GÜNEYKÖY MEVKİİ 1/5000 ÖLÇEKLİ H21C23C HALİHAZIR PAFTA, 1/1000 ÖLÇEKLİ H21C23C2A HALİHAZIR PAFTALARINDA KALAN 107 ADA 56 NOLU PARSELDE YER ALAN 10040.07 M²LİK ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

6. İnceleme alanında yürütülen jeolojik, jeofizik, sondaj ve laboratuvar çalışmaları sonucunda ayırtılan mühendislik zonları zemin profilleri yukarıdan aşağıya alttaki gibi tanımlanmıştır.
- Bitkisel Toprak:** İnceleme alanında yapılan sondajlarda yüzeyden itibaren 0.50 metre kalınlığında bitkisel toprak gözlenmiştir. Taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından zemin etüt aşamasında kaldırılmalıdır.
- Mudamköy Volkaniti (Tmu):** İnceleme alanının tamamını oluştururlar. İnceleme alanında yapılan sondaj çalışmalarında ayrılmış zonları “Kahverengimsi grimsi renkli, orta-sıkı-çok sıkı yapılı Siltli KUM” kaya özelliğini korumuş zonları " Bej-Grimsi renkli, çok ayrılmış ANDEZİT” den oluşmaktadır. İnceleme alanı için çizilen Jeolojik Kesit Sismik sonuçlar ile karşılaştırılmıştır.
7. İnceleme tarihi itibarıyla inceleme alanında yeraltı suyuna rastlanmamıştır.
8. İnceleme alanında Sismik kırılma yöntemi kullanılarak 2 ayrı hat üzerinde yapılan çalışmalar ve 1 noktada yapılan mikrotremör ölçümleri sonucu elde edilen verilerin değerlendirilmesi ile zemin büyütmesi, etkin yer ivme değerleri ve zemin hakim periyotları belirlenmiştir.
9. Yapılan Sismik kırılma çalışmasına göre zemin büyütmesi değeri 2.42-2.43 zemin hakim periyotu 0.39-0.40sn olarak bulunmuştur **Vp hızları:** Boyuna dalga hızı 1. tabaka için 718 m/sn ve 803 m/sn, 2. tabaka için 1241 m/sn ve 1212 m/sn bulunmuştur. **Vs hızları:** Enine dalga hızı 1. tabaka için 258 m/sn ve 260 m/sn, 2. tabaka için 507 m/sn ve 500 m/sn bulunmuştur. Mikrotremör ölçümlerine göre zemin büyütmesi değeri 1,221 zemin hakim periyotu 0,220 sn olarak bulunmuştur. Spektral Büyütmelere göre tehlike düzeyi A (Düşük) olarak belirlenmiştir. Yapılacak yapıların yapı öz periyotları ve yapı periyodu amflikasyon uç değerleri hesapları zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.
10. Mudamköy Volkanitine ait birimlerde yapılan sondajlarda zemin birimlerin SPT_{N30}=16-R, Sismik ölçümlerde elde edilen Vs30 değerlerine 478-480 m/sn olduğundan birimlerin **Yerel Zemin Sınıfı = ZD** olarak belirlenmiştir.
- “Parsel bazı Zemin Etütlerinde detaylı olarak yeniden irdelenmelidir.”**



95



Screenshot_20250616_13142...

Yeni bir Dosyanız var, kontrol edin!

H21C23C HALİHAZIR PAFTA, 1/1000 ÖLÇEKLİ H21C23C2A HALİHAZIR PAFTALARINDA KALAN 107 ADA 56 NOLU PARSELDE YER ALAN 10040.07 M²LİK ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

11. Mudamköy Volkanitine ait Andezit Rezidüeline ait kumlu seviyelerinde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT N30 = 16-Refü'dür. Bu verilere göre e kum birimleri sıklık tanımına göre "orta sıkı-sıkı-çok sıkı" olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanındaki kohezyonsuz birimlerin Nisbi yoğunlukları çok sıkı, relatif sıklıkları, 0.35 - 0.65/0.65 - 0.85/ >0,85 olarak bulunmuştur.

İnceleme alanı ve yakın çevresinde Mudamköy Volkanitine ait Andezit yüzeylenmektedir. Birim üzerinde eklem takımı gelişmiştir. Andezit genel olarak çok ayrılmış kaya derecesindedir. (W-4).

Andezitte yapılan sondaj çalışmaları sırasında birimden derlenen karotların toplam karot yüzdeleri TCR % 27-60, ve kaya kalitesi RQD değerleri % 0-8 arasında belirlenmiştir. Elde edilen bu değerlere göre inceleme alanından gözlenen Andeziti oluşturan kaya birimleri "çok zayıf" kaya sınıfında yer aldıkları görülmektedir.

12. Alanımızın 100 metre Güneydoğundan Nalınlar deresi ve içerisinden mevsimlik kuru dere geçmektedir. İnceleme alanı ile ilgili Sit alanları, Koruma bölgeleri, Taşkın Sahaları vb. konusunda planlama öncesi ilgili kurumların (DSİ/BUSKİ vb.) güncel görüşleri alınmalıdır ve bu görüş doğrusunda yapılaşmaya gidilmelidir. **Bu görüşlerdeki önlem ve önerilere uyulmadan planlamaya gidilmemelidir.**

13. İnceleme alanında yeraltı suyu seviyesine rastlanılmadığı için sıvılaşma beklenmemektedir.

14. İnceleme alanında çalışma tarihinde 7269 sayılı yasa kapsamında heyelan, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi ve çığ gibi afet riskleri gözlenmemiştir.

15. İnceleme alanında yapılan jeolojik, jeoteknik, jeofizik çalışmalar neticesinde alanımız içindeki yerel zeminlerin mühendislik özellikleri araştırılarak alanı etkileyebilecek jeolojik tehlikeler ve riskler araştırılarak yapılan sentezler neticesinde yerleşime uygunluk açısından 1 kategoride değerlendirilmiştir.

1. **Önlemler Alan-2.1 (ÖA-2.1) :Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

Önlemler Alan – 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında mevcut durum itibarıyla heyelan, kaya düşmesi, kayma vb. kütle hareketleri gözlenmemiştir. Ancak inceleme alanı jeolojisine, eğim durumu, ayrılmış zon kalınlığı dikkate alındığında yapılacak kontrolsüz kazılarda stabilite problemleri oluşabilir. Bu



87/91

BURSA İLİ, ORHANELİ İLÇESİ, NALINLAR MAHALLESİ, GÜNEYKÖY MEVKİİ 1/5000 ÖLÇEKLİ H21C23C HALİHAZIR PAFTA, 1/1000 ÖLÇEKLİ H21C23C2A HALİHAZIR PAFTALARINDA KALAN 107 ADA 56 NOLU PARSELDE YER ALAN 10040.07 M²LİK ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

stabilite problemlerini alınacak mühendislik önlemleri ile giderilebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanının tamamı yerleşime uygunluk açısından **Önlemler Alan 2.1(Ö.A-2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftalarında **ÖA-2.1** simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda:

Bu alanlarda yapılaşmaya gidilirken aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir;

- İnceleme alanında, inceleme tarihlerinde herhangi bir aktif heyelan olayı gözlenmemiştir. Ancak inceleme alanında herhangi bir stabilite sorunları oluşmaması için, yapılaşma ve çevre düzenlemesi sırasında derin kazılardan mutlaka kaçınılmalı, yapılacak kazılarda oluşacak şevlere yapay dolgular ile yük bindirilmemeli bölgenin topoğrafik yapısı bozulmamalıdır.
- Temellerin aynı birim üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler yeliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrılmış zon harfedilerek alttaki sağlam zemine oturtulmalı veya farklı oturumları önlemek için uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Temeller yapay dolgulara oturtulmamalıdır.
- İnceleme alanında bina bazı zemin etütlerinde ve özellikle şev stabilitesi problemlerine sebep olabilecek mevsimsel olarak oluşacak yeraltı, sızıntı ve yüzey sularına karşı yerüstü ve yeraltı drenaj tedbirleri mutlaka alınmalıdır. Ayrıca yapılacak yapılarda atık suların zemine temas etmeden ortamdan uzaklaştırılması gerekmektedir.
- İnceleme alanında inceleme tarihi itibarıyla herhangi bir heyelan, kaya düşmesi ve benzeri afet olayı gözlenmemiştir. Ancak, yapılan sondaj çalışmalarında ve arazi gözlemlerinde üst seviyedeki tabakaların genellikle ayrışma zonlarından oluştuğu birimlerin mekanik özelliklerine bağlı olarak zaman içerisinde yerel koşullardan dolayı stabilite problemleriyle karşılaşılacağı düşünülmektedir. Bu nedenle her türlü kontrolsüz derin kazıdan kaçınılmalı, her türlü kazı şevi uzun süre açıkta bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir. Bina/Parsel bazı zemin etütlerinde stabilite analizleri detaylı olarak irdelenerek



07



Screenshot_20250616_13144...

Yeni bir Dosyanız var, kontrol edin!

BURSA İLİ, H21C23C HALİHAZIR PAFTA, 1/1000 ÖLÇEKLİ H21C23C2A HALİHAZIR PAFTALARINDA KALAN 107 ADA 56 NOLU PARSELDE YER ALAN 10040.07 M²LİK ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

gerekmesi halinde alınacak stabilite önlemlerinin geometrisi, tipi, derinliği, boyutları vb. belirlenmelidir.

- Planlama aşamasında kurum görüşleri alınıp bu görüşlere uyulmalıdır.
- Sahada yapılması planlanan her türlü harfiyat ve kazı sonrası oluşacak şevler için Deprem ve bina yükleri dikkate alınarak istinat projeleri (istinat duvarı, mini kazık, ankraj ve fore kazık) belirlenmeli ve şevler desteklenmeli ve bu suretle yarmaların mevcut dengesi bozulmamalıdır.
- Yapılaşma öncesi parsel/bina bazında temel ve zemin etütlerinde, temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü,oturma, farklı oturma, şişme, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi, yerel zemin sınıfı vb.) ayrıntılı olarak incelenmeli, olası stabilite sorunlarına karşı alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Ortaya çıkacak sorunlara göre gerekli önlemler belirlenip uygun projelendikten sonra ve yerinde uygulaması yapıldıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek yamaç duraysızlıkları yapılacak kazılar ve planlanan yapı yükleri ile inceleme alanını etkileyen dış yüklerde hesap edilerek projeye esas zemin etüt çalışmalarında şev stabilite analizleri yapılarak ayrıntılı olarak incelenmeli ve stabilizeyi sağlayacak (palye, istinat yapıları, fore kazık, iksa vb.) mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı, kontolsüz kazı yapılmamalıdır. Stabiliteyi bozacak derin kazılardan kaçınılmalıdır. Yol, alt yapı komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.
- Yapılaşma öncesi parsel/bina bazında temel ve zemin etütlerinde, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafenin etkenleri ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafenin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı incelenerek, jeoteknik problemlerin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekmektedir.
- Yapı temelleri kesinlikle dolgulara oturtulmamalıdır.

90/91

İSA İLİ, ORHANELİ İLÇESİ, NALINLAR MAHALLESİ, GÜNEYKÖY MEVKİİ 1/5000 ÖLÇEKLİ C23C HALİHAZIR PAFTA, 1/1000 ÖLÇEKLİ H21C23C2A HALİHAZIR PAFTALARINDA KALAN ADA 56 NOLU PARSELDE YER ALAN 10040.07 M²LİK ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR NI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

*BL
H2
10
PL*

- Yapılacak yapıların yapı öz periyotları ve yapı periyodu amflikasyon uç değerleri hesapları zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.
- Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik önlemler, uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler belediyenin kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- İnceleme alanında şişme potansiyeli orta-yüksek derecede olduğu belirlenmiştir. Bu alanlarda şişme potansiyeli açısından mühendislik problemleri ile karşılaşılması beklenmektedir. Parsel bazı zemin ve temel etüt raporlarında killerin şişme, oturma, farklı oturma durumları detaylı olarak tekrar incelenmelidir.
- Kazılar sonucu oluşacak şevler ve mevcut şevler açıkta bırakılmamalıdır.
- Yapılaşma esnasında hazırlanacak bina/parsel bazı temel zemin etütlerinde, yapı ve temel seviyesinin belirlenmesinde üstteki ayrışma zon kalınlığı belirlenerek, ayrışma zonun nispeten az olduğu kesimlerde ayrışma zonu kaldırılarak, yapılardan zemine gelebilecek yükleri en güvenli olarak taşıyacak seviyeler tercih edilmelidir. Yapı temellerinde farklı oturma sorunları yaşamaması için temelin aynı birimde kalması sağlanmalı, yapı-zemin etkileşmesine uygun olarak gerekli görülmesi durumunda uygun zemin iyileştirme projeleri uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt raporlarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenerek uygulanmalıdır. İnşaat aşamasında Kontrolsüz kazı yapılmamalı, yapılacak derin kazılarda, oluşacak şevler uzun süre açıkta bırakılmamalı, oluşacak şevler uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Bu alanlarda kazık ve istinat benzeri önlem alınmadan parsel sınırlarında yüksek şevler oluşturmasından kaçınılmalı, kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı, projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.



BURSA İLİ, ORHANELİ İLÇESİ, NALINLAR MAHALLESİ, GÜNEYKÖY MEVKİİ 1/5000 ÖLÇEKLİ H21C23C HALİHAZIR PAFTA, 1/1000 ÖLÇEKLİ H21C23C2A HALİHAZIR PAFTALARINDA KALAN 107 ADA 56 NOLU PARSELDE YER ALAN 10040.07 M²LİK ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

- Yapılaşmaya gidilirken her parsel için, parsel bazında zemin etüt raporu düzenlenmelidir. Hazırlanacak parsel bazında zemin etüt raporlarında taşıma gücü ve şev stabilite analizleri yapılarak bu raporlarda belirtilen önlemlerin ve gerekli tedbirlerin alınmasından sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Yapılaşma öncesi parsel/bina bazında temel ve zemin etütlerinde, temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile olası stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli alınacak mühendislik önlemleri zemin etüt raporlarında belirlenmelidir.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı birimlerin mühendislik parametreleri yapı tasarımına esas temel ve zemin etütleriyle ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Yüze ve sızıntı sularının ortamdaki uzaklaştırılması için uygun drenaj sistemlerinin oluşturulmalıdır.
- İnceleme alanında çevre drenajı, sızıntı suların drenajı sağlanmalı, yapılaşmalarda yeraltı, yüze ve atık suların temel ortamıyla teması önlenmelidir.
- İnceleme alanında temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı zeminin jeoteknik özellikleri (sıvılaşma, şişme, otuma, farklı oturma, taşıma gücü vb.) ile yamaç boyunca stabilite analizleri zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli, riskleri gideren uygun zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir. Belirlendikten ve uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- Birimlerin yatay ve düşey yönde değişim oluşturabileceğinden dolayı zeminde oluşacak farklı oturmaları önlemek için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.
- Yapılacak kazılarda oluşacak şevler, açıkta bırakılmamalı tekniğine uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüze, yer altı ve atık suları drenaj yöntemiyle yüze den uzaklaştırılmalıdır.
- Yol, altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır. Kazılarda oluşacak şevler tekniğe uygun istinat yapılarıyla (Mini kazık forekazık vb.) desteklenmelidir.
- Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yeraltı, atık su, su sızıntısı ve yerüstü sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüze drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Parsel



91/91

BURSA İLİ, ORHANELİ İLÇESİ, NALINLAR MAHALLESİ, GÜNEYKÖY MEVKİİ 1/5000 ÖLÇEKLİ H21C23C HALİHAZIR PAFTA, 1/1000 ÖLÇEKLİ H21C23C2A HALİHAZIR PAFTALARINDA KALAN 107 ADA 56 NOLU PARSELDE YER ALAN 10040.07 M²LİK ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK – JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

bazında yapılacak olan zemin ve temel etüt raporlarında dikkate alınmalı, yapılacak yapı çevresinde drenaj tedbirleri alınmalı ve temel altında su yalıtımı yapılmalıdır

- Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden “**Önlemlenilen Alan – 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**” olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında “**ÖA-2.1**” simgesiyle gösterilmiştir.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının “Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları’na” ve rapor formatına uygun etütleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanının taşıdığı jeolojik ve morfolojik özellikleri ile Deprem Kuşağı’nda bulunması da göz önüne alındığında “**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik**” ile “**Türkiye Bina Deprem Yönetmelik**” hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

16. Bu raporun amacı; Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Nalınlar Mahallesi, Güneyköy Mevkii 1/5000 Ölçekli H21C23C Halihazır Pafta, 1/1000 Ölçekli H21C23C2A Halihazır Paftalarında Kalan 107 Ada 56 Nolu Parselde Yer Alan 10040.07 m²’lik Alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu olarak Yerleşime Uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmış olup zemin ve temel etüt raporu yerine kullanılamaz.

Hazırlayanlar

(Diploma No/TMMOB Unvan-Oda Sicil No/İmza)

Sorumlu Jeoloji Mühendisinin
Adı-Soyadı : Tuncer ÇİLTAS
Oda Sicil No : 5803
T.C Kimlik No : 27068066410
Tarih :

Tuncer ÇİLTAS
Yüksek Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 5803

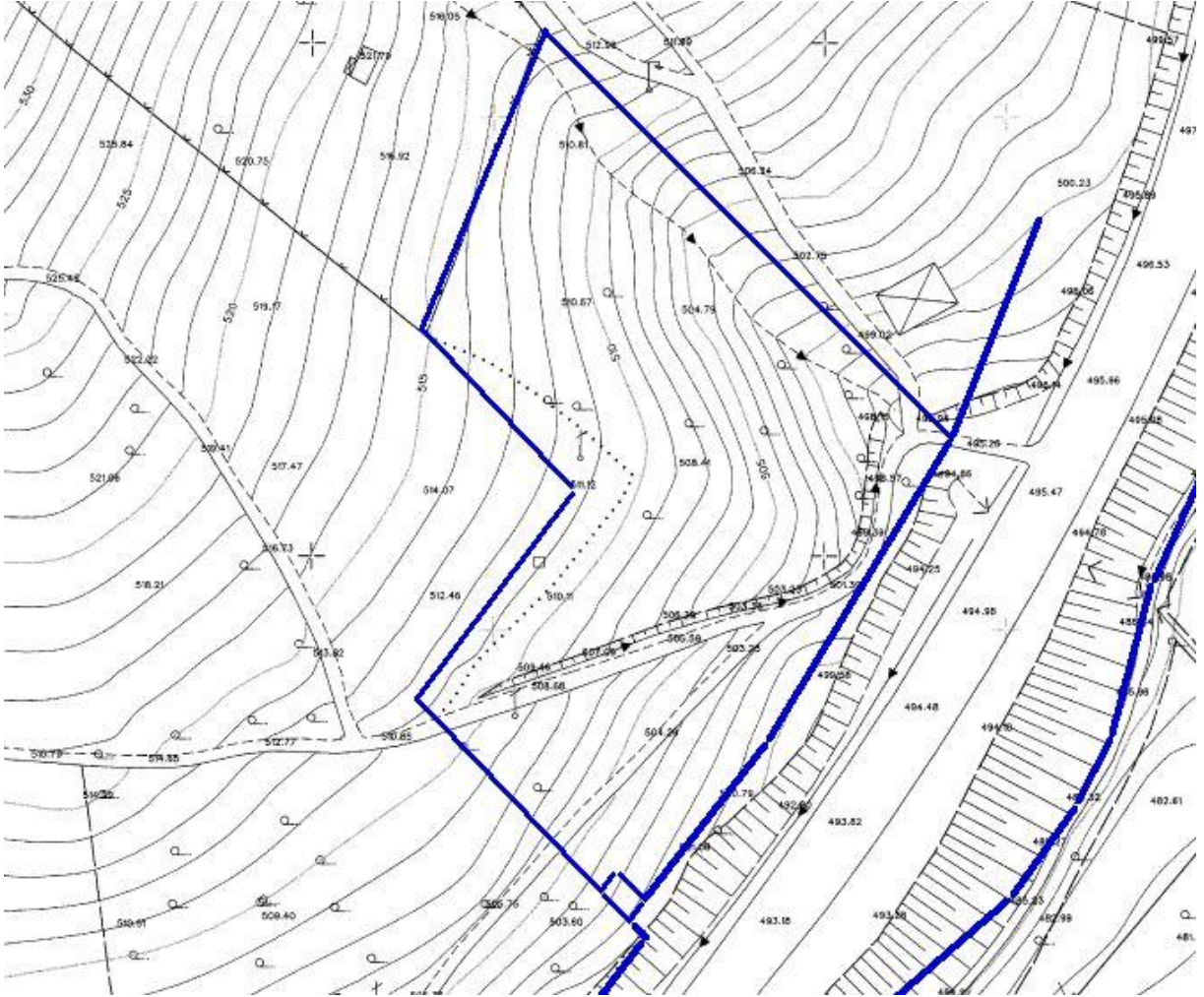
Sorumlu Jeofizik Mühendisinin
Adı-Soyadı : Murat ABİ
Oda Sicil No : 3058
T.C Kimlik No : 13282848376
Tarih :

Murat ABİ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 3058



2.4.3-MORFOLOJİK YAPI

Planlama alanının demiz seviyesinden yüksekliği en yüksek kotta 512 metre en düşük kotta 500 metredir.Planlama alanında eğim %10-35 arasındadır.Eğim güney-güneydoğu yönündedir.



Planlama alanı haritası

2.5-ARAZİ KULLANIM DURUMU

Planlama alanını oluşturan 107 ada 56 parsel kullanılmayan boş alandır.Planlama alanında herhangi bir yapılaşma ve tesis bulunmamaktadır.

Planlama alanında herhangi bir bitki örtüsü bulunmamaktadır.Planlama alanının güney-güneydoğu yönünden nalınlar deresi geçmektedir.




PLANLAMA ALANI ARAZİ GÖRSELİ

2.6-ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

Bursa ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında planlama alanı “Orman Alanları” içersinde kalmaktadır.Planlama alanınının 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7-MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanını oluşturan 107 ada 56 parsel özel mülkiyet arazisidir.Parsel Dilruba evleri derneği'ne aittir.

İli	BURSA	 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
İlçesi	ORHANELİ					
Mahallesi	NALINLAR					
Köyü						
Sokağı						
Mevkii	GÜNEYKÖY					
Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
315.000,00	16		1077	ha	m ²	dm ²
				10.000,00 m ²		
Niteliği	TARLA					
Planındadır						
Sınırı	Zemin Sistem No : 48802333					
Edinme Sebebi	Tamamı GÜLİZAR KORKMAZ : SALİH Kızı adına kayıtlı iken DİLUBA EVLERİ YARDIMLAŞMA DERNEĞİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	DİLUBA EVLERİ YARDIMLAŞMA DERNEĞİ Tam					
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	40	8	1074		05/01/2018	Cilt No.
Sahife No.						Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih						Tarih
<p>NOT : * Mükyyetin gayrimenkul hakkı için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kararı ve tebliğat adresi hakkında adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.</p>						
<p>D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129</p>						

3.PLAN

3.1-PLAN GEREKÇESİ

Bursa ili Orhaneli ilçesi Nalınlar mahallesinde Dilruba evleri derneği Huzurevi ve Yaşlı Bakımevi yapılmak istenmektedir.Dernek din,dil,ırk,cinsiyet farkı gözetmeksizin yardıma muhtaç insanlara yardım etmek amacıyla 107 ada 56 parselde amacına uygun olarak Özel Sosyal Tesis yapacaktır.

Bu tesiste korunmaya muhtaç,yaşlı,engelli,kimsesiz,düşkün insanların yaşamını idame ettirmek için gerekli tesis inşaa edilecektir.Bunu gerçekleştirmek amacıyla bu plan yapılmaktadır.

3.2-PLAN KARARLARI

Bursa ili,Orhaneli ilçesi Nalınlar Mahallesi 107 ada 56 parsellerin bulunduğu alanda Özel Sosyal Altyapı Alanı Amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır

Planlama alanı Özel Sosyal Altyapı alanı ve trafo alanından oluşmaktadır.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin bila tarihli yazısında” İmar Planı yapılacak alanda ileride gelebilecek olan enerji taleplerinin karşılanabilmesi için 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan Trafo Alanlarının tahsis edilmesi gerekmektedir.”şartına uygun olarak planlama alanının güney köşesinde trafo alanı bırakılmıştır.

Planlama alanında yapı yaklaşma sınırı Karayolları 14.bölge müdürlüğü'nün 19.02.2025 tarih ve 1750721 sayılı yazısında belirttiği üzere cephe aldığı Bursa-Orhaneli yolundan 25 metre diğer parsel sınırlarından 5 metre olarak belirlenmiştir.

ALAN KULLANIMLARI

Alan KULLANIMI	ALAN(M2)
ÖZEL SOSYAL TESİS AL.	9569
TRAFO ALANI	40
TOPLAM.....	9609

