



1/1000 ÖLÇEKLİ PANAYIR MAHALLESİ TAŞKÖPRÜ MEVKİİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU YİŞEHİR PLANCISI
Dip.No: İTÜ-469-42351
Oda Sicil No:2261

Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip Üye

Ayşegül SEYRAN

Katip Üye

PLAN İŞLEM NUMARASI

UİP- **30917**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09/10/2019 Tarih ve 627 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ
Meclis Başkan V.



Alinur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/11/2020 tarih ve 1748 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



İÇİNDEKİLER

1. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	3
2. PLANLAMA ALANININ MARMARA BÖLGESİ ve BURSA İLİ İÇERİSİNDEKİ YERİ	9
3. UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT	11
4. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	18
4.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	18
4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI	18
5. ANALİZLER	19
6. ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI ve ALAN DAĞILIMI	21
7. PLAN HÜKÜMLERİ:	23

Haritalar

Harita 1: Ülke İçindeki Konumu	10
Harita 2: Kent İçindeki Konumu	10
Harita 3: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	18
Harita 4: 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı	19
Harita 5: Kat Analizi	20
Harita 6: Bina Kullanım Analizi	21
Harita 7: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu	22

Tablolar

Tablo 1 : Bursa Meteoroloji İstasyonu Sıcaklık Normalleri (1927-1980)	4
Tablo 2: Bursa Meteoroloji İstasyonu Yağış Normalleri	5
Tablo 3: Bursa Merkez Nüfus Dağılımı	7
Tablo 4: Alan Dağılımı	23

Grafikler

Grafik 1: Kat Analizi Grafiği	13
Grafik 2: Bina Kullanımı Analizi Grafiği	14

Ekler

Kurum Görüşleri

1. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

1.1. KONUMU

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

1.2. FİZİKSEL YAPISI

1.2.1. TOPOĞRAFYA

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

1.2.2. AKARSU ve GÖLLER

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

Ulubat ve İznik Gölleri ise Türkiye’nin önemli göllerindendir.

1.2.3. İKLİM

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

Tablo 1 : Bursa Meteoroloji İstasyonu Sıcaklık Normalleri (1927-1980)

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

Kaynak: DMİ (Devlet Meteoroloji İstasyonu) 1984

Tablo 2: Bursa Meteoroloji İstasyonu Yağış Normalleri

Aylar	Ortalama Yağış	Günlük Maksimum Yağış (mm)	0.1 mm Yağış Alan Gün Sayısı
Ocak	92.0	57.6	15.7
Şubat	79.1	55.9	14.3
Mart	74.2	39.8	12.8
Nisan	61.4	38.7	11.9
Mayıs	53.9	49.2	9.2
Haziran	30.3	42.2	5.8
Temmuz	25.6	200.9	3.2
Ağustos	22.6	68.9	3.0
Eylül	42.8	103.2	4.8
Ekim	58.9	71.5	8.8
Kasım	81.0	78.1	11.7
Aralık	107.5	89.2	14.6
Toplam	729.3	-	-

Kaynak: DMİ (Devlet Meteoroloji İstasyonu) 1984

1.2.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa'nın toplam alanının %30'unu ekili dikili alanlar, %1.67'sini nadas alanları ve %5.14'ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park Sınırları içinde, Orhaneli ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında büyük mera alanları da

bulunmaktadır. Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

1.2.5. TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa'da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok 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 gyans ve mikaşistler (başkalaşım kütleler) oluşturmaktadır. Dağın kuzey eteklerinde bu mermer kütleler yer almaktadır.

Ovalar kuvaterner (IV. Zaman) yaşlı alüvyonlarla kaplıdır.

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

1.2.7. DOĞAL VE TURİSTİK DEĞERLER

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

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

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

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

1.2.8. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

Cumhuriyet Döneminde Türkiye'de demografik dönüşümler açısından 3 evreli bir dönüşüm süreci görülmektedir. 1923-1950 yıllarını kapsayan 1. Döneme barış koşulları ve ekonomik gelişme süreci çerçevesinde yaşam koşullarındaki ve sağlık teknolojisindeki iyileşmelere paralel olarak ekonomik gelişme süreci çerçevesinde ortalama yaşam beklentisi hissedilir düzeyde büyümektedir. Ne var ki savaşlar nedeniyle eksilen tarımsal işgücü gereksinimin

karşılanması gibi nedenlerle doğurganlık oranlarında bir artış gözlenmektedir. 2. Dönem 1955-1985 dönemini kapsar, bu dönem doğurganlığın ölumlülük düzeylerindeki iyileşmeyi izlemeyerek artması sonucu, nüfus artışının en yüksek hıza eriştiği dönemdir. (%28) Üçüncü Dönemin 1985-1999 belirginliğin özelliği ise Bulgaristan'dan gelen göçe bağlı olarak nüfus artışının nedenleri arasında doğurganlık dışında göç olgusunun da büyük etkilerinin hissedilmesidir. İncelenen demografik süreçler arasında Bursa'yı en fazla ilgilendiren süreç kuşkusuz ki göçle ilgilidir. Bursa ilinin göç süreci incelendiğinde yıllara göre artış izlenmektedir. Şöyleki;

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

Tablo 3: Bursa Merkez Nüfus Dağılımı

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

1.3. EKONOMİK YAPI

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

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

Türkiye'de tarımsal kesimdeki yerleşim yeri ve hane halkı sayısının yaklaşık %2'si Bursa'dadır. Bursa'da kırsal alanda oturup tarımsal faaliyette bulunmayan hane halkının ülke oranı ise daha düşüktür. (%1.69)

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

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

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

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

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

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

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

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

2. PLANLAMA ALANININ MARMARA BÖLGESİ ve BURSA İLİ İÇERİSİNDEKİ YERİ

Bursa ili, 40.boylam ve 28-30 enlem daireleri arasında Marmara Denizi'nin güney-doğusunda yer alan tüm il nüfusu 2011 yılına göre 2.359.804 olan bir il merkezidir. Kentte büyükşehir belediye sınırları içindeki 2011 merkez nüfusu 1.948.700'dır. Bursa ili doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi güneyde Eskişehir, Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir. İl ölçeğinde yüz ölçümü göller hariç 10.609 km²'dir.

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

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

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

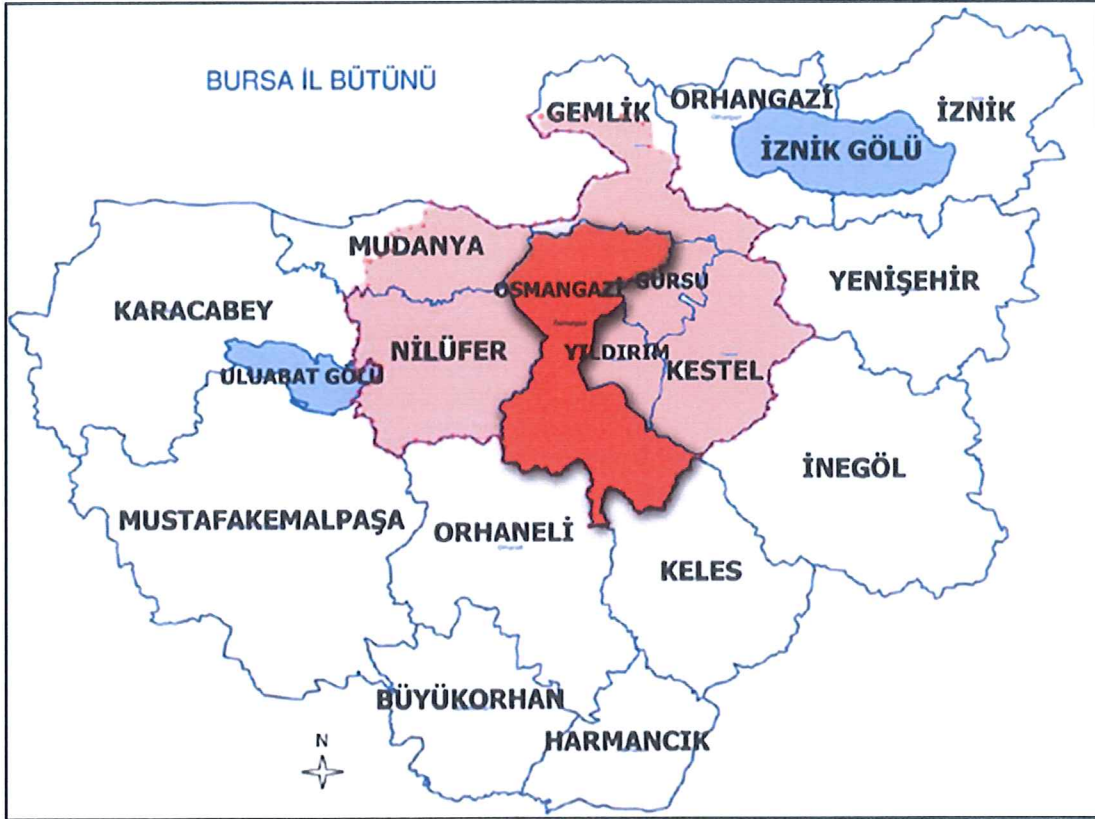
Osmangazi İlçesi konumu itibariyle Bursa-Yalova, Bursa-Bilecik ve Bursa-Balıkesir yollarının kesişiminde bir kavşak noktası teşkil etmektedir. Ayrıca kentten geçen D-200 karayolu ile İstanbul ve İzmir arasında bir köprü noktası niteliğindedir. Kente havayolu ile ulaşım Osmangazi İlçesi'nin doğusundaki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

sağlanmaktadır. Demiryolu bakımından TCDD tarafından hâlihazırda Bursa'ya ulaştırılmış olan bir hizmet mevcut değildir.

Harita 1: Ülke İçindeki Konumu



Harita 2: Kent İçindeki Konumu



3. UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT

4. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu doğrultusunda hazırlanmıştır.

5. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ

İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 1 kategoriye ayrılmıştır:

1. Önlemleri Alan-1.1 (ÖA-1.1) : Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar

Topografik eğimin % 0 – 10 arasında olduğu alanlardır. İnceleme alanı Kuvaterner yaşlı Alüvyondan oluşmaktadır. Alüvyon, Azkilli çakıllı siltliKUM (SM-SP-SW), AzçakıllıkumlusiltliKİL (CI-CH-CL) birimlerini içermektedir. İnceleme alanında yapılan sıvılaşma analizlerine göre SK-1-SK-2-SK-3-SK-4-SK-5-SK-6 nolu kuyuda sıvılaşma potansiyeli rastlanmıştır. Alüvyondan alınan örneklerin “Yüksek-Orta” dereceli şişme potansiyeline sahip birimlerden oluştuğu belirlenmiştir. Bu sebeplerle inceleme alanında şişme, oturma, farklı oturma problemleriyle karşılaşılabilineceğinden yerleşime uygunluk yönünden “Önlemleri Alan-1.1 (ÖA-1.1) : Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar” olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda:

- Yüzey ve yeraltı sularının ortamdan uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanındaki zeminde yapılan şişme analizlerine göre inceleme alanındaki birimlerin yüksek şişme riski içerdikleri belirlenmiştir. Bu alanda şişme mühendislik problemleri ile karşılaşılması beklenmektedir. Parsel bazındaki çalışmalarda killerin oturma, şişme, farklı oturma mühendislik problemleri detaylı incelenmelidir.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı zeminin mühendislik parametrelerinin yapı tasarımına esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmektedir.
- Derin şevli kazılara dikkat edilmeli, kazı şevlerinin yağmur, yüzey ve yer altı sularıyla etkileşimini önlemek her türlü kazıda açığa çıkan şevler açıkta bırakılmadan istinat yapılarıyla desteklenmesi gerekmektedir. Bunun için kazılarda istinat duvarı, barbakanlı beton perde veya bir şev kaplama vb. projesiyle desteklenmelidir. Kazı şevleri tekniğine uygun iksa (istinat, perde duvar, püskürtmeli beton vb.) tedbirleri ile desteklenmelidir. Ayrıca bu alanlarda mutlaka yüzey ve temel drenajının yapılması gerekmektedir. Yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmaları tekniğe uygun projelendirilmiş iksa

önlemleri ile korunmalı, yer altı ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.

- Zemin hakim periyotları ve zemin büyütmesi parsel bazlı zemin etütlerinde tekrar incelenmelidir.
 - Yapılan çalışmalarda gerekli önlem projeleri planlanarak, uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir. Söz konusu alanlarda uygun görülen tüm önlemler zemin etüt çalışması sonuçlarına göre uzman mühendislerce projelendirilerek uygulanmalıdır.
 - Yapılaşma öncesi yapılacak temel-zemin etütlerinde, yapı-temel-zemin etkileşimi gözetilerek temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şışme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü, sıvılaşma, zemin grubu, zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) irdelenmelidir. Zemin ve temel etütleri kapsamındaki etütlerde yapı temelleri altında belirlenecek zeminlerin özelliklerine göre gerek duyulan taşıma gücü, oturma, şışme, farklı oturma vb. araştırmaları, sıvılaşma analizleri yapılmalı, yapı zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalı ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
 - Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunlu ile şışme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediye kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
 - Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır. Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
 - Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden **“Önlemler Alan – 1.1: Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar”** olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında **“ÖA-1-1”** simgesiyle gösterilmiştir.

SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu rapor; Osmangazi ilçesi, Panayır Mahallesi, Taşköprü Mevkii, 1/5000 Ölçekli H22D02A ile 1/1000 ölçekli H22D02A2C, H22D02A2D, H22D02A3B paftaları içerisinde kalan 26.6 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu olarak Yerleşime Uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacıyla OSMANGAZİ BELEDİYESİ'ne hazırlanmıştır.
2. İnceleme alanında derinlikleri 20.00m ve toplam derinliği 120m olan 6 adet zemin araştırma sondajı yapılmıştır.
3. İnceleme alanı eğim durumu değerlendirmesinde % 0-10 eğimli alanlar tanımlanmıştır.
4. İnceleme alanında ve yakın çevresinde Kuvaterner yaşlı Alüvyon bulunmaktadır. Alüvyonda Formasyonunda yapılan sondaj çalışmalarında " :Koyu yeşilimsi-Koyu kahverengimsi-koyu gri renkli, gevşek-orta sıkı- sıkı-çok sıkı yapılı, yer yer silt-kil bantlı, az çakıllı, az killi, **AzçakıllıkillistlikUM**; Koyu grimsi-Koyu kahverengimsi renkli, orta katı-katı- çok katı kıvamlı, plastik yapılı, az çakıllı siltli, kumlu, **AzçakıllıkumlusiltlikİL**; birimlerinden oluşmaktadır.
5. İnceleme alanında sismik kırılma yöntemi kullanılarak 3 ayrı hat üzerinde yapılan çalışmalar ve 3 noktada yapılan mikrotremör ölçümleri sonucu elde edilen verilerin değerlendirilmesi ile zemin büyütmesi, etkin yer ivme değerleri ve zemin hakim periyotları belirlenmiştir. Yapılan sismik kırılma çalışmasına göre zemin büyütmesi değerleri 3,1 – 3,1 – 2,8, zemin hakim periyotları 0,94 - 0,97 – 0,78 sn olarak bulunmuştur. Mikrotremör ölçümlerine göre zemin büyütmesi değerleri 1, 41 - 1,39 – 1,45, zemin hakim periyotları 0,904 - 0,961 - 958 sn olarak bulunmuştur.

Vp hızları: Boyuna dalga hızları 1. tabaka için 301 m/sn – 340 m/sn arasında, 2. tabaka için 404 m/sn - 558m/sn arasında bulunmuştur. Vp göre zemin sökülebilirlik derecesi göz önüne alındığında inceleme alanında birinci tabaka **“çok kolay sökülebilir”** ortam ve ikinci tabakadaki zeminlerin ise **“çok kolay sökülebilir”** ortam özelliği gösterdikleri tespit edilmiştir.

Vs hızları: Enine dalga hızları 1. tabaka için 138m/sn - 160m/sn, 2. tabaka için 207m/sn - 257m/sn bulunmuştur. Kohezyonlu zeminlerde kayma dalgası hızlarına göre zemin kıvam durumu göz önüne alındığında inceleme alanında birinci tabakanın “**yumuşak**” ve ikinci tabakadaki zeminlerin ise “**kırı**” oldukları tespit edilmiştir.

Sismik Hız Oranı (Vp/Vs): Sismik hız oranları 1. tabaka için 1,88 – 2,39; 2. tabaka için 1,90 – 2,51 bulunmuştur. Hız oranlarına göre inceleme alanındaki 1. tabaka birimlerin “**doğru değil**”, 2. tabaka birimlerin “**doğru değil – kısmen doğru**” zemin sınıfında oldukları görülmektedir.

Yoğunluk γ (gr/cm³): İnceleme alanında 1. tabakada 1,291 – 1,331 “**düşük**”, 2. tabakada 1,390 – 1,507 “**düşük - orta**” yoğunlukta zemin olarak nitelendirilebilir. Bu değerler incelendiğinde, çalışma alanında yoğunluk değerleri derinlere doğru artmaktadır. Buna göre derinlere doğru sıkı zemin söz konusudur.

Poisson Oranı (P: Boyutsuz): İnceleme alanında 1.tabakada 0,303 – 0,394 “**orta gözenekli - gözenekli**”, 2.tabakada 0,308 – 0,406 olup “**gözenekli – orta gözenekli**” olarak nitelendirilebilir.

Dinamik Kayma Modülü (G: kg/cm²): İnceleme alanında 1.tabakada 251 kg/cm² - 332 kg/cm² “**gevşek zemin**”, 2.tabakada 630 kg/cm² - 995 kg/cm² “**orta sağlam zemin**” olarak nitelendirilebilir.

Dinamik Elastisite Modülü (E: kg/cm²): İnceleme alanında 1. tabakada 701 kg/cm² - 905 kg/cm² “**gevşek zemin**”, 2. tabakada 1648kg/cm² - 2717 kg/cm² aralığında “**gevşek - orta sağlam zemin**” olarak nitelendirilebilir.

Bulk (Sıkışmazlık) Modülü (Kd: kg/cm²): İnceleme alanında 1. tabakada 729 kg/cm² - 1103 kg/cm² “**az**” sıkışma direncine, 2. tabakada 1427 kg/cm² - 3364 kg/cm² aralığında “**az**” sıkışma direnci olarak nitelendirilebilir.

6. İnceleme alanında Kuvaterner yaşlı Alüvyondan alınan örneklerin likit limit değerleri LL:NP- %26-53, plastik limit değerleri PL:NP- %16-28, plastisite indisi değerleri PI:NP- %10-27 ve su muhtevası wn: % 7.0-34.2 arasında belirlenmiştir.

7. Yapılan sondajlarda yeraltı su seviyeleri SK-1; 2.00m., SK-2; 2.00m., SK-3; 4.00m., SK-4; 2,50m., SK-5; 2,50m., SK-6; 2,50m. olarak ölçülmüştür.

8. İnceleme alanına sınır şekilde kuzey-Kuzeydoğu ve Güney-Güneybatı yönlerinde Nilüfer çayına ait iki kol akmaktadır. Daha önce yapılan imar planlara göre bölge taşkın sahasında kalmaktadır. Planlama öncesi bu kolların DSİ güncel görüşü

alınmalıdır. Mevsimsel yağışlarla oluşabilecek yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalıdır.

9. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik (DBYBHY, 2007) esas alındığında inceleme alanındaki birimler için zemin grubu ve yerel zemin sınıfları aşağıda verilmiştir. Parsel bazı zemin etütlerinde yeniden irdelenmelidir.

Alüvyon için:

Zemin Grubu: D

Yerel Zemin Sınıfı = Z4

Zemin Spektrum Karakteristik Periyotları

Z3: $T_a=0,20$ s ve $T_b=0,90$ s $A_0=0.40$ alınmalıdır.

İnceleme alanında yapılacak yapılar için “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.

10.İnceleme alanında yapılan sıvılaşma analizi için LiquefyPro programı kullanılmış programda etkin yer ivme katsayısı 0.4 g, senaryo deprem büyüklüğü ise $M= 7,5$ alınmıştır. Analizler sonucunda tüm kuyularda sıvılaşma potansiyeli saptanmıştır. Analiz sonuçları Ek'de verilmiştir($F.S<1$ sıvılaşma potansiyeli vardır.). Parsel bazlı zemin etütlerinde sıvılaşma potansiyeli yeniden incelenmelidir.

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

12.İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 1 kategoriye ayrılmıştır:

1. Önemli Alan-1.1 (ÖA-1.1) : Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar

Topografik eğimin % 0 – 10 arasında olduğu alanlardır. İnceleme alanı Kuvaterner yaşlı Alüvyondan oluşmaktadır. Alüvyon, AzkilliçakıllısiltliKUM (SM-SP-SW), AzçakıllıkumlusiltliKİL (CI-CH-CL) birimlerini içermektedir. İnceleme alanında yapılan sıvılaşma analizlerine göre SK-1-SK-2-SK-3-SK-4-SK-5-SK-6 nolu kuyuda sıvılaşma potansiyeli rastlanmıştır. Alüvyondan alınan örneklerin “**Yüksek-Orta**” dereceli şişme potansiyeline sahip birimlerden oluştuğu belirlenmiştir. Bu sebeplerle inceleme alanında şişme, oturma, farklı oturma problemleriyle karşılaşabileceğinden yerleşime uygunluk

yönünden “Önemli Alan-1.1 (ÖA-1.1) : Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar” olarak tanımlanmıştır.

“Önemli Alan-1.1 (ÖA-1.1 Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar” olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda:

- Yüzey ve yeraltı sularının ortamdan uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanındaki zeminde yapılan şişme analizlerine göre inceleme alanındaki birimlerin yüksek şişme riski içerdikleri belirlenmiştir. Bu alanda şişme mühendislik problemleri ile karşılaşılması beklenmektedir. Parsel bazındaki çalışmalarda killerin oturma, şişme, farklı oturma mühendislik problemleri detaylı incelenmelidir.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı zeminin mühendislik parametrelerinin yapı tasarımına esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmektedir.
- Derin şevli kazılara dikkat edilmeli, kazı şevlerinin yağmur, yüzey ve yer altı sularıyla etkileşimini önlemek her türlü kazıda açığa çıkan şevler açıkta bırakılmadan istinat yapılarıyla desteklenmesi gerekmektedir. Bunun için kazılarda istinat duvarı, barbakanlı beton perde veya bir şev kaplama vb. projesiyle desteklenmelidir. Kazı şevleri tekniğine uygun iksa (istinat, perde duvar, püskürtmeli beton vb.) tedbirleri ile desteklenmelidir. Ayrıca bu alanlarda mutlaka yüzey ve temel drenajının yapılması gerekmektedir. Yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmaları tekniğe uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yer altı ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Zemin hakim periyotları ve zemin büyütmesi parsel bazlı zemin etütlerinde tekrar incelenmelidir.
- Yapılan çalışmalarda gerekli önlem projeleri planlanarak, uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir. Söz konusu alanlarda uygun görülen tüm önlemler zemin etüt çalışması sonuçlarına göre uzman mühendislerce projelendirilerek uygulanmalıdır.
- Yapılaşma öncesi yapılacak temel-zemin etütlerinde, yapı-temel-zemin etkileşimi gözetilerek temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü, sıvılaşma, zemin grubu,

zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) irdelenmelidir. Zemin ve temel etütleri kapsamındaki etütlerde yapı temelleri altında belirlenecek zeminlerin özelliklerine göre gerek duyulan taşıma gücü, oturma, şişme, farklı oturma vb. araştırmaları, sıvılaşma analizleri yapılmalı, yapı zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalı ve alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

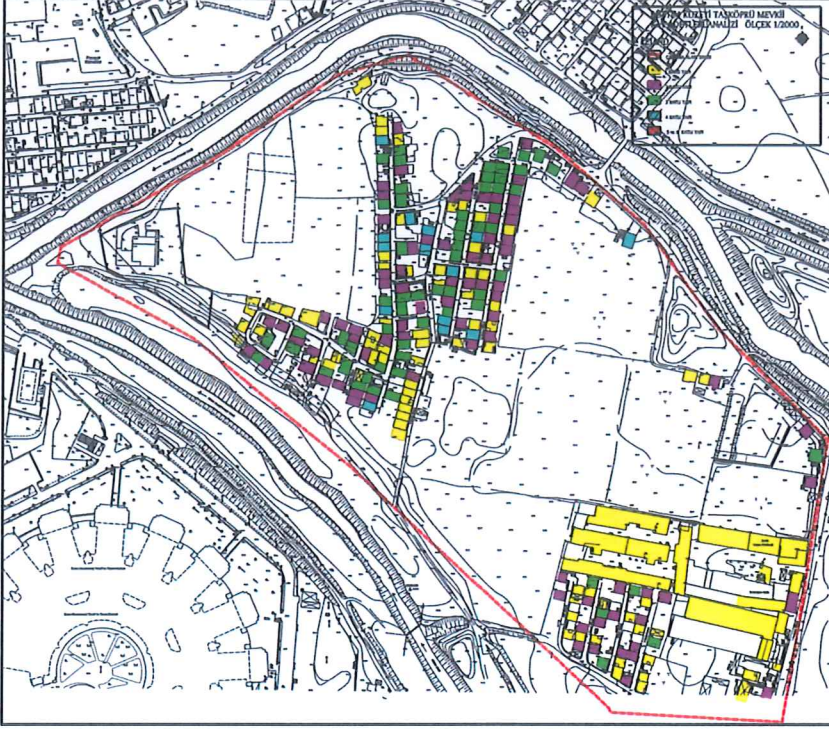
- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunlu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediye kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Yapı parselini veya komşu parselleri tehdit edecek kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalıdır. Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden **“Önlemleri Alan – 1.1: Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar”** olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında **“ÖA-1-1”** simgesiyle gösterilmiştir.

13. 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. İnceleme alanının taşıdığı Jeolojik ve Morfolojik özellikleri ile bölgenin I. Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” “Deprem Bölgelerinde Yapılacak olan binalar Hakkında Yönetmelik” şartlarına uyulmalıdır.

14. 1. Bu rapor; Osmangazi ilçesi, Panayır Mahallesi, Taşköprü Mevkii, 1/5000 Ölçekli H22D02A ile 1/1000 ölçekli H22D02A2C, H22D02A2D, H22D02A3B paftaları içerisinde kalan 26.6 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu olarak Yerleşime Uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmış olup zemin etüdü yerine kullanılamaz.

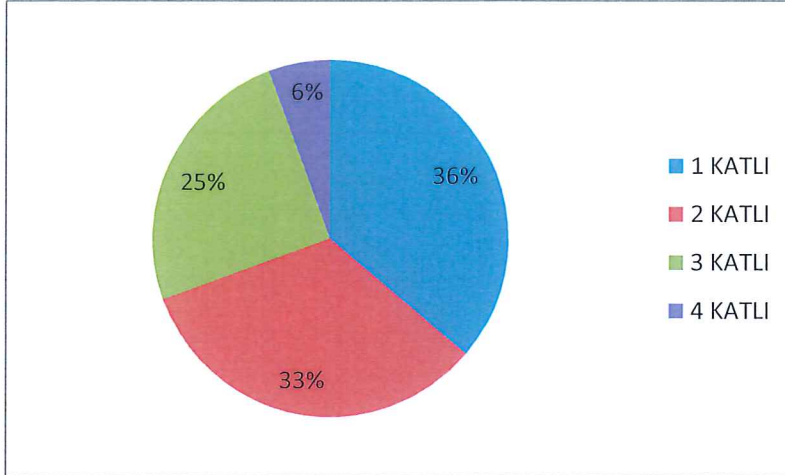
7.1. Kat Yükseklikleri Analizi

Harita 5: Kat Yükseklikleri Analizi



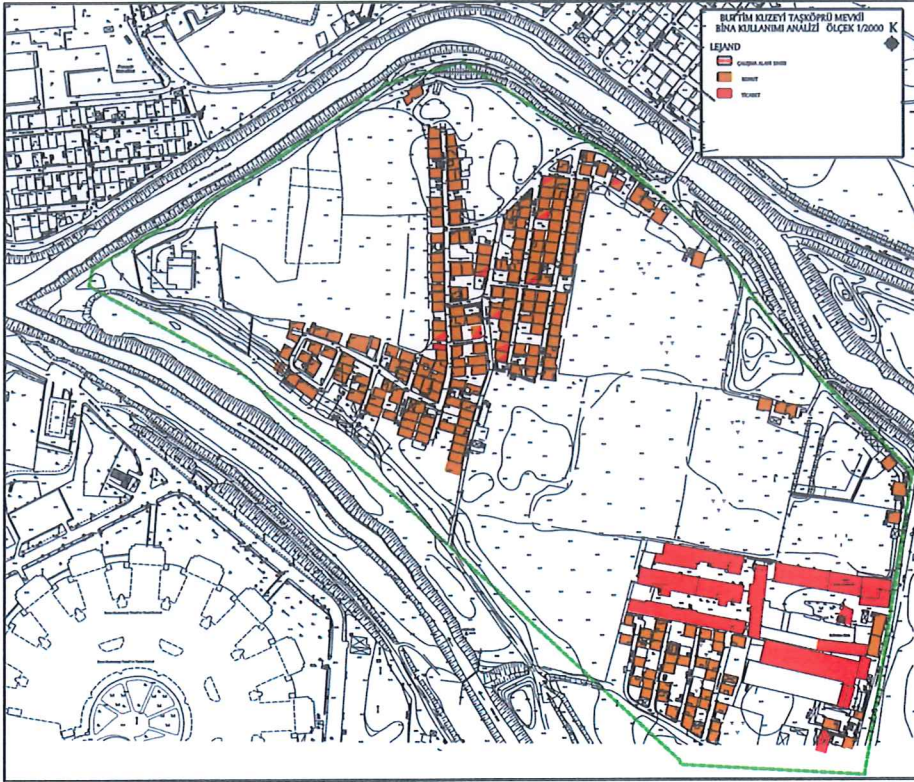
Planlama alanı kapsamında 90 adet 1 Katlı, 83 adet 2 Katlı, 62 adet 3 Katlı, 14 adette 4 Katlı yapı bulunmaktadır.

Grafik 1: Kat Analizi Grafiği



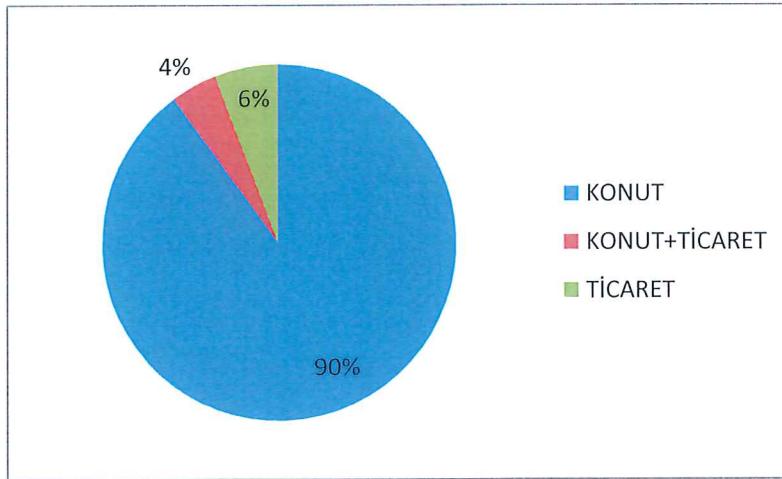
7.2. Bina Kullanım Analizi

Harita 6: Bina Kullanım Analizi



Yapılan analizler sonucunda planlama alanında 232 Konut, 11 Konut+Ticaret Alanı ve 15 Ticaret Alanının olduğu tespit edilmiştir.

Grafik 2: Bina Kullanımı Analizi Grafiği



8. ÖNERİ UYGULAMA IMAR PLANI ve ALAN DAĞILIMI

Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırları kapsamında kalmaktadır. Güneybatısında Buttım Ticaret Merkezi, kuzeyinde Panayır yerleşimi bulunmakta olup, Nilüfer Çayı kolları arasında konumlanmış 266 367.56 m²'lik alanı kapsamaktadır.

Tablo 4: Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	ÖNERİ PLAN	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	%
BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANI	44 504.8 m ²	16.7
İBADET YERİ (CAMİ)	1 237.45 m ²	0.46
İLKOKUL ALANI	3 011.27 m ²	1.13
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	1 341.05 m ²	0.50
PARK ALANI	4 587.5 m ²	1.72
BELEDİYE HİZMET ALANI (BHA)	1 947.09 m ²	0.73
REKREASYON ALANI	29 421.4 m ²	11.05
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	111278 m ²	43.7
YOL	63 964.56 m ²	24.01
RESMİ KURUM ALANI (BUSKİ TERFİ MERKEZİ)	5105 m ²	1.70
TOPLAM	266 367.56 m²	100

Planlama alanı 26.6 ha büyüklüğünde ve mevcutta yaklaşık olarak 1270 kişi yaşamaktadır. Hane halkı büyüklüğü 4 kişi (bölge ortalaması) olup planlanan nüfus 2670 kişi ve daire büyüklüğü Bitişik Nizam Konut Alanlarında 100 m²'dir. Bölgedeki nüfus yoğunluğu 210 ki/ha'dır.

9. PLAN HÜKÜMLERİ:

1.1.Bitişik Nizam Konut Alanları:

- Ön Bahçesiz Yapılacaktır.
- Minimum Parsel Derinliği 10 Metre'dir.

1.2.Rekreasyon Alanları:

- Kat Alanı Kat Sayısı Kaks:0.05
- Kat Adedi: 2
- En Az Parsel Büyüklüğü 3000 M²Dir.

2. Genel Hükümler

2.1. İmar Planı Sınırları İçinde Rekreasyon Alanları Dışındaki Alanın Tamamında 3194 Sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması Yapılacaktır. 18. Madde Uygulaması Yapılmadan İfraz Ve Tevhid Yapılamaz, İnşaat Ruhsatı Verilemez. Yol, Yeşil Alan, Otopark Vb. Kamu Alanları Kamunun Eline Geçmeden İnşaat Uygulaması Yapılamaz.

2.2. Belirtilmeyen Hususlarda Yürürlükteki İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.

ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

22/01/2018

Sayı : 2997
Konu : Osmangazi, Panayır, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
Hk.

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
Osmangazi/BURSA

İlgi : 19/01/2018 tarihli ve 9002 sayılı yazı,

İlgi yazı ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesinde yazı ekinde pafta ve hava fotoğrafında işaretli alana **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı** çalışması yapılacağı belirtilerek Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde yazı ekinde belirtilen pafta, hava fotoğrafından Şirketimize ait 34.5 kV 'luk Enerji Nakil Hattının (havai-yeraltı kablo) geçtiği ve mevcut enerjili trafolarımızın olduğu tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Ancak; İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarımızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile **1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı** yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz/rica ederiz.

Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN
Harita Mühendisi
e-imzalıdır.

Hüsnü Bora ÖZÇELİK
Yatırım Direktörü
e-imzalıdır.

EKLER :
Elk.Kuv.Akım.Tes.Yön.44.Mad.

Planlara
25 Ocak 2018

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK		
Tarih	No:	Havale Edildiği Birim
24 Ocak 2018	12472	İmar ve Şehircilik

Evrağı Doğrulamak İçin: https://dvs.uedas.com.tr/enVision/Validate_Doc.aspx?V=BE8AEZJRH Pin Kodu: 90332

Ayrıntılı Bilgi İçin Yetkili : Fatih KESKİN / E-Posta Adresi : fatih.keskin@uedas.com.tr
Çirpan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi / BURSA

Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Müftülüğü

24 -01- 2018

Sayı : 41332154-750/ 2657
Konu : Kurum Görüşü

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 18.01.2018 tarihli ve 56591176-310.01.03-E.9002 sayılı yazınız.

Osmangazi ilçesi Panayır Mahallesi sınırları içerisindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Çalışması hakkında, kuruumuzca sakıncalı görülen herhangi bir husus bulunmamaktadır. Bilgilerinize arz ederim.

İzani

İzani TURAN
İl Müftüsü

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK		
Tarih	No:	Havale Edildiği Birim
29 Ocak 2018	13498	İmar M

29 Ocak 2018
İzani

Altınova Mah. İstanbul Cad. No: 396 16270 Osmangazi/BURSA
Tel: 0224 220 21 66 Faks: 0224 222 56 06

Bilgi için: İdari Mali İşler Şefi: İhsan AKINTÜRK
e-posta: bursa@diyanet.gov.tr



BOTAŞ
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
Bursa Şube Müdürlüğü

Sayı : 68948186-754-E.1816492/3814
Konu : İmar İşleri hk.

25/01/2018

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 18/01/2018 Tarih ve 9002 Sayılı Yazınız

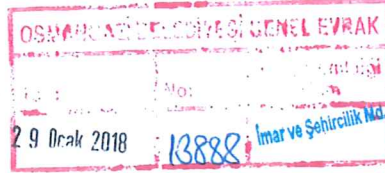
İlgi yazınızda Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, sınırları içinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmak istendiğinden kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bahse konu alanda yeraltı ve yerüstü tesisimiz bulunmamakta olup yapılacak olan imar planı çalışması kurumumuzca uygun görülmektedir.

Gereğini arz ederiz.

[E-İmzalı]
Ferudun BAYKARA
Başmühendis

[E-İmzalı]
Alper VERGÜL
Şube Müdürü



BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
Sevgi YALCINOZ
Büro Şefliği (İmar Şube)
25.01/2018

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: dG9BBbUVsUDNOL2s9

Adres : Akpınar Mah. 5.Çam Sok. No:3,
16600 - BURSA
Telefon : (224) 445 4500 Faks : (224) 445 4516
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Serhat Arda KILIÇ
Başmühendis
Telefon : 02244454500
e-posta : serhatarda.kilic@botas.gov.tr

Sayfa 1 / 1



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : 63985753-754-E.1924743
Konu : Kurum Görüşü
(Osmangazi Panayır Mah)

26.01.2018

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Osmangazi Belediye Başkanlığının 18/01/2018 tarih ve 9002 sayılı yazısı.

İlimiz, Osmangazi Belediyesince ekli paftada ve hava fotoğraflarında işaretli Panayır Mahallesi sınırları içinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapıldığına ilişkin yazısı ve ekleri ilişikte sunulmuştur.

Ekte gönderilen alanda yapılan plan çalışması ile ilgili Bakanlığımızın görüşüne ihtiyaç duyulmaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK		
Tarih	No:	Havale Edildiği Birim
30 Ocak 2018	16353	İmar ve Şehircilik Md.

Arzu AYYILDIZ
Vali a.
İl Millî Eğitim Müdür V.

Ekler:

- 1-İlgi yazı ve CD (2 Adet)
- 2-Çalışma Alanı Sınırlarını Gösteren Belge (2 Adet)

Not: CD ortamında yer alan ekler kapasite nedeniyle DYS ortamında gönderilememiş olup, CD posta ile ayrıca gönderilecektir.

Dağıtım

Gereği:

-Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığına

Bilgi:

-Osmangazi Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)
(Ek Gönderilmedi)

30 Ocak 2018
A. Alan

MURAT TEMURÇİN
Memur
Güvenli Elektronik İmza
Aslı ile Aynıdır.

26. Ocak 2018...

Adres : Hocaşahan Mahallesi İlkbahar Caddesi No:38
(Yeni Hükümet Konağı A Blok) 16050 Osmangazi/BURSA
Telefon No:(0224) 445 16 00- 445 16 02 Fax : (0 224) 445 18 10
E-posta:emlak16@meh.gov.tr İnternet Adresi: http://bursa.meh.gov.tr

Bilgi için: Needet SEZER
Müdür Yardımcısı
Tel: (0224) 445 16 27

Needet ALTUN
İnş. Emlak Bölüm Şefi
(0224) 445 16 55

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meh.gov.tr> adresinden 13b8-1a8e-31ca-8bdc-3bd5 kodu ile teyit edilebilir.



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ - BURSA İSM
YATIRIMLAR BİRİMİ
26/01/2018 12:46 - 80586470 - 754 - E.94



00061520053

Sayı : 80586470/754
Konu : Plan Görüşü

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 18/01/2018 tarihli ve E.9002 sayılı yazınız.

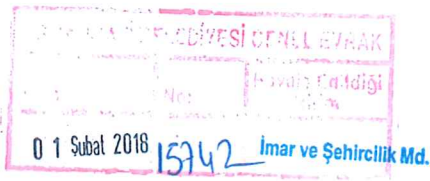
İlgi yazınız ile Panayır Mahallesi sınırları içerisinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağı belirtilmiş olup, yazınız ekinde gönderilen paftada sınırları işaretlenen planlama alanı ile ilgili kurum görüşümüz istenmektedir.

Bakanlığımız sağlıkta dönüşüm Programı kapsamında Aile Hekimi başına 4000 kişi olarak başlatılan Aile Hekimliği uygulaması Bakanlığımız stratejik planlarında "2000 kişiye bir Aile Hekimi" olarak değiştirilmiş ve birinci basamak sağlık tesisi planlamaları buna göre yapılmaktadır.

Bu nedenle planlama alanı içerisinde mülkiyeti kamuya ait mahalle merkezlerine, yakın kolay ulaşılabilen taşınmazlardan birinci basamak sağlık hizmetleri için 2000 m² alanın Sağlık Tesisi Alanı olarak planlanması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Dr. Özcan AKAN
İl Sağlık Müdürü
(e-imzalıdır)



01 Şubat 2018
Planlama

"Belgenin Aşıl Elektronik İmzalıdır"
Şenol YILDIZ
29 Ocak 2018

Kütürlü Mah. 2. Ktpe Sok. No:8/1 Osmangazi / BURSA
A tılı bilgi için: Yatırımlar Birimi / Aynur İLHAN / (0224 295 62 00)

Evrakın elektronik imzalı suretine <http://e-belge.saglik.gov.tr> adresinden d6c0d0f3-bbe2-4de0-a5c6-b10650ab23b7 kodu ile erişebilirsiniz.
Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Defterdarlık Milli Emlak Dairesi Başkanlığı
Uludağ Emlak Müdürlüğü

Sayı : 32878466-310.20.01-[16020109493]-2326
Konu : Plan Değ.-Panayır Mah.

29/01/2018

BURSA OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 18.01.2018 tarihli ve 9002 sayılı yazı.

İlimiz, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesinde yapılacak olan 1/1000 Ölçekli plan değişikliği hakkında İdaremiz görüşünün bildirilmesi ilgi yazınızla istenilmiştir.

Konuya ilişkin yapılan incelemede, plan değişikliğine konu alan içerisinde Hazineye ait 3004 ada 8, 12, 20, 24, 26, 28, 42, 43 ve 44 parsellerin kaldığı anlaşılmış olup, ilgi yazınızla gönderilen plan değişikliğine ait herhangi bir bilgi (fonksiyon durumu) bulunmadığından plan değişikliği hakkında İdaremizce bir değerlendirme yapılamamıştır.

Hazineye ait yukarıda belirtilen taşınmazlarla ilgili İdaremizce kiralama, satış vb. işlemler devam ettiğinden Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesinde yapılacak olan 1/1000 Ölçekli plan değişikliğine ait (fonksiyon durumunu içeren) bilgilerin gönderilmesini rica ederim.

(e-İmzalıdır)

Mehmet YAZAR
Defterdar



01 Şubat 2018
Plentone

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
30.01.2018

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://evrakdogrulama.muhasebat.gov.tr> adresine girerek (o9WZjn-eTZsuy-iutgJN-opgq21-/BtWiFgl) kodunu yazınız.

Defterdarlık Ek Bina Ahmetpaşa Mah. Ermutlu Sok. No:11/15 Osmangazi
Telefon: (224)221 13 00 Faks: (224)223 12 00
e-posta: bursa@milli.emlak.gov.tr Elektronik Ağ: <https://www.milli.emlak.gov.tr>

Bilgi için: Zafer CELEP
Veri Haz.kont.İşlet.
Telefon:



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : 78058637-310.99- E.24791
Konu :Görüş

02.02.2018

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: 18.01.2017 tarih ve 9002 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Nilüfer Deresi ile İsmetiye Deresi arasında kalan bölgeye ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmasının yapılacağı ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesi uyarınca kurum görüşümüze ihtiyaç duyulduğu belirtilmektedir.

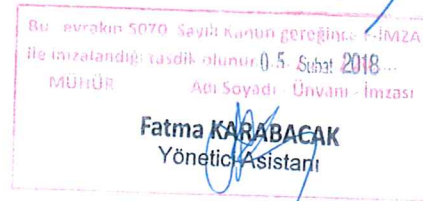
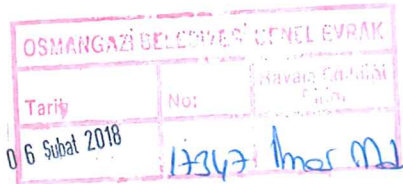
Söz konusu bahsi geçen alan 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda "Bölge Parkı, 100 kişi/ha Yoğunluklu Öneri Konut Alanı'nda" kalmaktadır. Ayrıca söz konusu alan "Sıvılaşma Potansiyelli Alan ve Taşkın Sahası" içerisinde yer almaktadır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının, üst ölçekli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri'nin dikkate alınarak yapılması hususunda gereğini rica ederim.

Murat UŞUN
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

e imzalıdır

Ek: 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri



Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalanmıştır. Ashını görmek için <https://e-belediye.bursa.bel.tr/online/evrak/d.aspx/> adresine 52d6hd22-fded-4de8-a3b3-c0d710f74dea kodunu giriniz ya da varsa belge karekodunu okutunuz.

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16240
OSMANGAZİ / BURSA
Telefon : 444 1600
e-posta:sehirciplanlama.sbm@bursa.bel.tr Elektronik
Ağ: www.bursa.bel.tr



Bilgi için: Onur ACAR
Yüksek Şehir Plancısı
Telefon: 4441600 (1923)

Ref.No:12614186

02.02.2018



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Sayı : 69397757-952.01.04.04-E.18664
Konu Afete Maruz Bölge (Osmangazi İlçesi,
Panayır Mahallesi, 1/1000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı)

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 18.01.2018 tarihli ve 56591176-E.9002 sayılı yazınız.

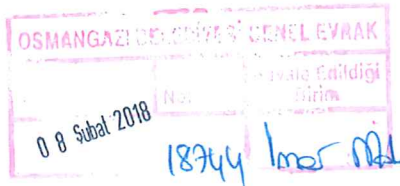
İlgi de kayıtlı yazınız ile Osmangazi İlçesi, Panayır mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 28 hektarlık alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararlarının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (Değişik:03.05.2007 tarih ve 26511 sayılı Resmi Gazete)" ile "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

İbrahim AVCI
Vali a.
Vali Yardımcısı



Planlara
09 Şubat 2018

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Küçükbalıklı Mahallesi 11 Eylül Bulvarı No: 197/1-2 Osmangazi BURSA
Telefon No: (224) 216 0000 Belge Geçer No: (224) 216 00 09
E-posta: bursamdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: bursa.afad.gov.tr

Bilgi için: Kürşat VERAL
Yüksek Şehir Plancısı
Telefon No: (224) 216 00 00-143



T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 48376342-754-107419
Konu : Bursa-Osmangazi-Panayır Mah
İmar Planı Hk

12.02.2018

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü / BURSA)

İlgi : 18.01.2018 tarihli ve 9002 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; Bursa-Osmangazi-Panayır Mahallesi sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılacağından Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Görüş talep edilen plan sınırı, ekli 1/25000 ölçekli harita fotokopisinde işaretlenmiş olup planlama alanının, arşivimizdeki Nilüfer Çayı ve Deliçay taşkın etki alanı içerisinde kaldığı belirlenmiştir. Bu itibarla, bölgede taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah çalışmaları yapılmadan alan yapılaşmaya açılmamalıdır.

Gereğini rica ederim.

Mehmet ALBOSTAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK/TEKLER :

1-1/25000 Ölçekli Harita Fotokopisi (1 Sayfa)

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		
Tarih:	Sıra:	Devale Gördüğü:
14 Şubat 2018	2015	İmar ML



14 Şubat 2018
Albostan

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orjinal elektronik belge adresi: "https://evrakdogrula.dsi.gov.tr" Doğrulama Kodu: SXFC-NU11-IH55-6087

Adres : DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfaltı Dünçınarı 16372 Yıldırım / BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax) : (224) 360 50 23 Elektronik
Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Bülent YILMAZ Mühendis
Telefon : 224 3605000/1229
e-posta : bulentvilnaz@dsi.gov.tr

Tarih ve Sayı: 03/03/2018-E.4871



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : 72312746-622.03-

Konu: Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, İmar Revizyonu

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 18/01/2018 tarih ve 3718 sayılı yazı

İlgi yazı ile Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi'ndeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Genel Müdürlüğümüzün görüşü talep edilmektedir.

Bölgedeki BUSKİ veri sisteminde kayıtlı mevcut içmesuyu, kanalizasyon ve yağmursuyu hatları ile K1-K2 Terfi Merkezi Tesis Alanı bilgileri yazı ekinde sunulmuş olup, imar çalışmasında altyapı hatlarının ve terfi merkezi alanının yerinde korunması Bursa altyapı sistemi açısından büyük önem arz etmektedir. Planlama alanı BUSKİ içmesuyu Havza Koruma Alanı dışında kalmaktadır. İmar çalışma alanı sınırlarından geçen derelere ilişkin Genel Müdürlüğümüzce DSİ 1. Bölge Müdürlüğü kontrollüğünde yürütülen çalışmalarda güncellenmiş debi değerine göre kadastral planlarda ayrılmış olan ıslah düzenleme yatağının tamamına ihtiyaç duyulacağı öngörülmekte olup, yapılacak çalışmada derelerin kadastral genişliğinin tümünün kullanılacağı gözönünde bulundurulmalıdır. Ayrıca, tüm alan dere taşkın sahasında kaldığından DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereği arz ederiz.

Gürhan KILIÇ
Plan Yatırım ve İnşaat Dairesi Bşk.
V.
(e-imzalıdır)

Devrim İZGİ
Genel Müdür Yrd.
(e-imzalıdır)

Ek :
Altyapı Bilgisi (1 Adet CD)



Mevcut Elektronik İmzalar

GÜRHAN KILIÇ (Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı - Daire Başkanı V.) 02/03/2018 18:17

Devrim İZGİ (Genel Müdürlük - Genel Müdür Yardımcısı) 02/03/2018 18:17

BUSKİ Genel Müdürlüğü - Şişli Şişli Mah.

Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok

16190 Osmangazi/BURSA

Tel:(0224) 270 24 00 Fax: (0224) 233 95 73

E-mail: buski@buski.gov.tr

İnternet Adresi: http://www.buski.gov.tr

Evrak Doğrulamak İçin : http://www.buski.gov.tr/eimza/dogrula?V=BEA93FL1Y



Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Erkan KARSAKLI
ekarsakli@buski.gov.tr