



OSMANGAZI  
BELEDİYESİ  
**OSMANGAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, OSMANGAZI İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ  
6800 ADA 1 NOLU PARSELİN GÜNEYBATISINA İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UİP- 16143008

**GÜLAY BOZKURT**  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dis. No: 10173 / ODTÜ Sicil No: 10173  
**KENTSEL PLANLAMA**  
Kentsel Tasarım ve Çevre Hizmetleri San. Tic. Ltd. Şti.  
Nispetiye Mah. 1. Kat, Lülüler Hanı Cd. Sefin Sitesi 8 Blok No: 150  
34390 Beşiktaş / İstanbul / BURSA Tel & Faks: 0224 220 66 66-243 07 74  
E-posta: kentselplanlama@hotmail.com  
NİTÜfer V.D. 544 004 7170

**Katip Üye**  
**HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI**

**Katip Üye**  
**Zeynep KURT**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
08/06/2022 tarih ve 371 sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.

**Mustafa DÜNDAR**  
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye  
Meclisi'nin 26/07/2022 tarih ve  
1002 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

**Alınur AKTAS**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, H22-D-02-A-2-B pafta, 6800 ada 1 nolu parselin güneybatısında planlanan trafo alanını kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli' nin Osmangazi İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa ili yüzölçümü 10.886,38 km<sup>2</sup> (göl dâhil)'dir. Bursa ili 17 ilçeden oluşmaktadır. En büyük ilçesi planlama alanının yer aldığı Osmangazi İlçesidir.

Osmangazi İlçesi'nin kuzeyinde Gemlik İlçesi, güneyinde Orhaneli- Keles İlçeleri, doğusunda Yıldırım- Gürsu- Kestel İlçeleri, batısında ise Nilüfer- Mudanya İlçeleri bulunmaktadır.

Osmangazi İlçesi Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. Osmangazi İlçesine bağlı 136 mahalle bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlanan alan Bursa kent yerleşim alanının kuzeyinde yer almaktadır. Alanın Bursa kent merkezine uzaklığı yaklaşık 7 km'dir.

Parselin batısından geçen Yalova-İstanbul Yolu'na yaklaşık mesafesi 1 km'dir. Planlanan trafo alanı Gören Sokaktan cephe almaktadır.

Planlama alanının güneyinde bulunan Büyük Çevre Camine uzaklığı 150 m'dir



Planlama Alanı Konumu

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2021 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.147.818 kişidir. Bu nüfus, 1.573.362 erkek ve 1.574.456 kadından oluşmaktadır. % 50,00 erkek, % 50,00'i kadındır.

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2021 yılına göre 884.451 kişidir. Bu nüfusun 443.501'i erkek ve 440.950'si kadından oluşmaktadır.

Toplam nüfusun %50,15'i erkek, %49,85'i kadındır.

Osmangazi İlçesi 884.451 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfusundaki oranı %28 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi'yi sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer İlçeleri takip etmektedir. Bu üç merkez ilçenin nüfusları toplamı 2.056.140 olup, toplam nüfusun % 65,31'ini oluşturmaktadır.

| Yıl  | Osmangazi Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|------------------|--------------|--------------|
| 2021 | <b>884.451</b>   | 443.501      | 440.950      |
| 2020 | <b>881.459</b>   | 441.739      | 439.720      |
| 2019 | <b>876.048</b>   | 439.958      | 436.090      |
| 2018 | <b>862.516</b>   | 432.431      | 430.085      |
| 2017 | <b>856.770</b>   | 430.234      | 426.536      |
| 2016 | <b>841.756</b>   | 423.478      | 418.278      |
| 2015 | <b>826.742</b>   | 415.625      | 411.117      |

Planlama alanının yer aldığı Panayır Mahallesi'nin 2021 yılına göre nüfusu 23.934 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2. Sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha. alana sahip olup, bunun 354.143ha.'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Osmangazi İlçesi Bursa kentsel yerleşim alanının en eski tarihi dokuyu barındıran ve merkezi içeren yerleşim bölgesidir.

Osmangazi İlçesi'nde %50 ile hizmetler 1.sırada, %37 ile sanayi 2.sıradadır. Tarımın payı ise %10'dur.

Eski tarihi merkezi günümüze taşıyan Hanlar Bölgesi, Kapalı Çarşı, Tuz Pazarı gibi ticari fonksiyonların yoğunlaştığı ticaret alanları ile Bursa kent yerleşiminin en önemli ticaret aksları (İnönü Caddesi, Gazıcılar, Cumhuriyet Caddesi, Atatürk caddesi) ilçede yer almaktadır. Bursa kentsel yerleşim alanı ve Bursa il sınırları içinde ticari faaliyetlerin en yoğun olduğu bölge Osmangazi İlçesidir. Osmangazi İlçesi Bursa İlinin MİA (Merkezi İş Alanları) bölgesidir.

Ayrıca ilçe sınırları içinde İl genelinde en büyük alışveriş merkezleri (Korupark, Zafer Plaza, Anatolium, Carrefour, As Merkez, İkea, Özdelek, Kent Meydanı, Metro Gross Market) yer almaktadır. 475ha. yüzölçümündeki DOSAB (Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi) ilçe sınırları içinde yer alan tek Organize sanayi bölgesidir.

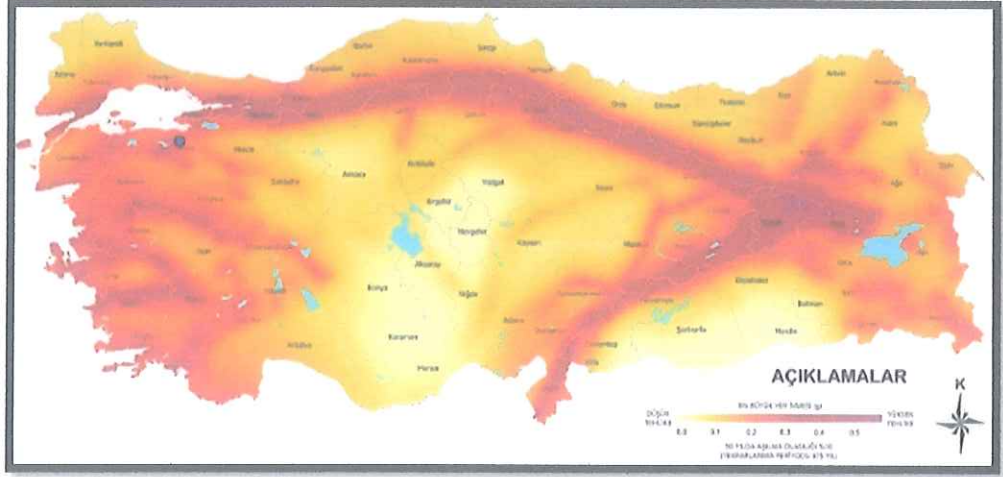
İlçede özellikle merkez çevresinde ve Yalova yolu çevresinde küçük sanayi, depolama işyerleri (Panayır, Alaşar, Ovaakça, Eski Yalova Yolu, Küçük Balıklı) yoğun bir şekilde gelişmiştir.

### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

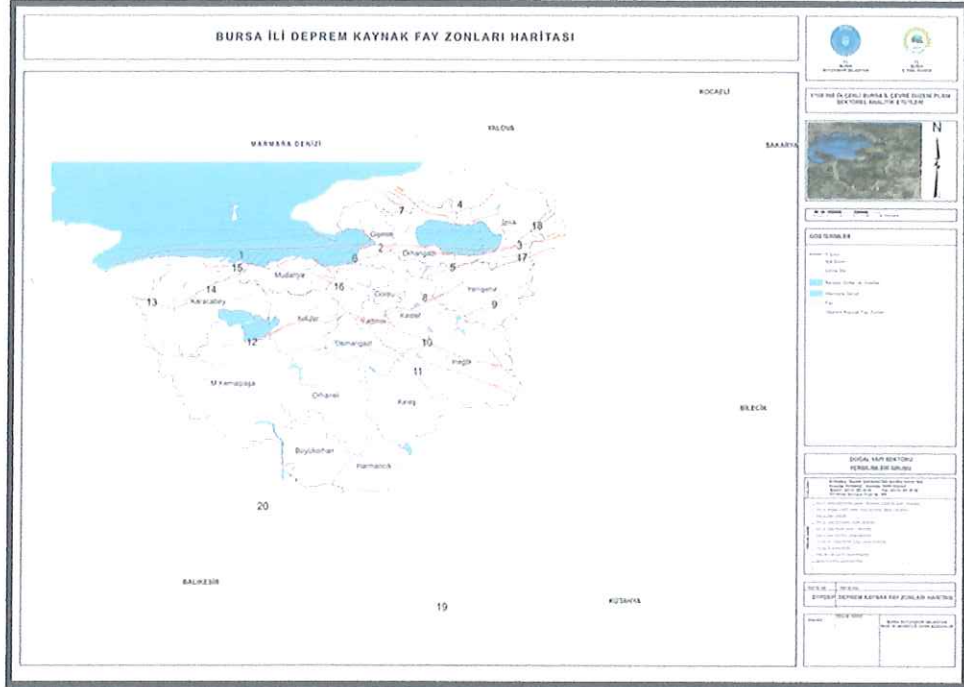
### 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

#### 2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

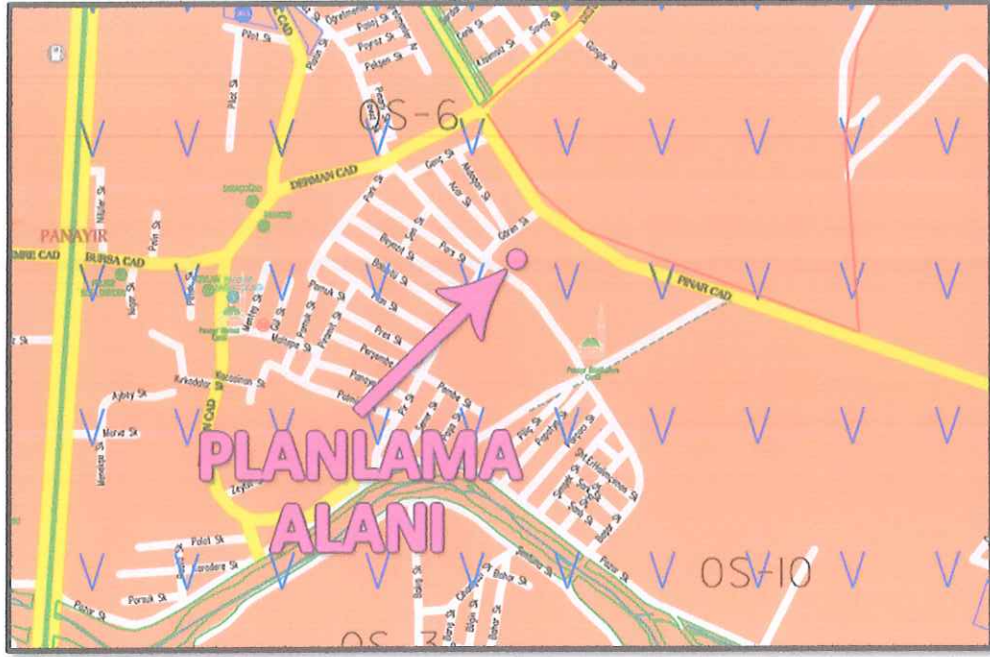
Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

*Handwritten signature/initials.*

## 2.4.2. Jeolojik Yapı



Neojen3 (Ne3)

Planlama alanı; 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan, Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme Raporu kapsamında bulunmaktadır.

Değerlendirme raporuna göre; Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarını diğer alanlara nazaran daha fazla bir kısmını teşkil etmektedir.

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

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan neojen çökelleri, kumlu kil, killi kum, siltli kil, siltli kum, orta/yüksek pilastisiteli kil ve kil/marn ardalanmasından oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama;  $N=14 - 30$  arasında değişmektedir.
- Bölgede yeraltı suyu tablası bulunmamakla birlikte, bu alanda yapılan bazı sondajlarda (münferit olarak) 1.20m. – 7.80m.'lerde su seviyelerine rastlanmıştır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu  $T_0=0.17 - 0.48$ sn arasındadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z3 olarak tanımlanmıştır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan çalışmalarda sıvılaşma verilerine rastlanmamıştır

- Bu alanlarda çok katlı yapılaşmada (6 kat ve üstü) oturma ve zemin büyütmesi sorunları nedeniyle özel temel sistemlerinin uygulanması gerekebileceğinden 5 kata kadar yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

### 2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanın bulunduğu bölge Bursa yerleşim alanının düz kısımlarında yer almaktadır. Bölgenin güney ve kuzeydoğu kesimleri dağlıktır.

#### 2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanının arazi yapısı düzdür.

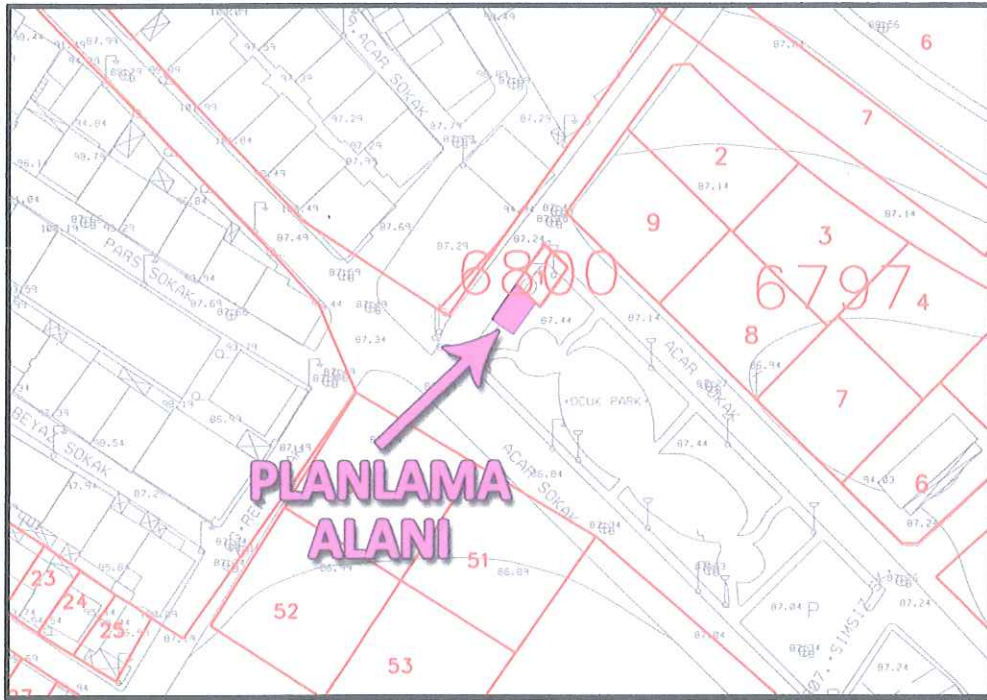
### 2.5. ARAZİ KULLANIMI

6800 ada 1 nolu parselin güneybatısında planlanan trafo alanının yakın çevresinde 3-4 katlı konut ve ticaret kullanımlı yapılar mevcut olup park alanı ve ibadet alanı bulunmaktadır.

Önerilen trafo alanı park alanında kalmaktadır. Mevcut durumda üzeri boştur.

### 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alan kamu mülkiyetindedir.



Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

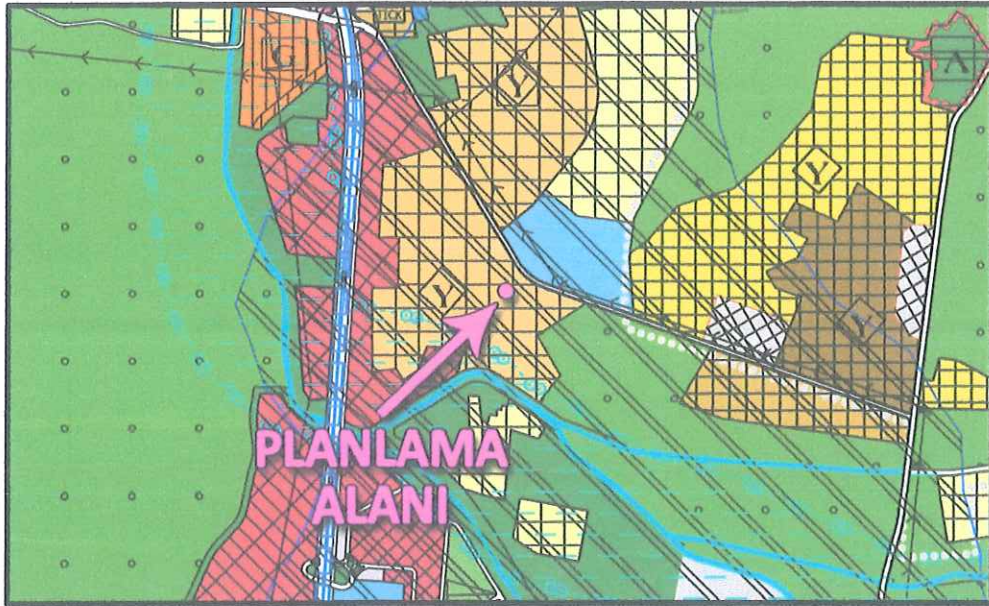
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Yerleşim Alanı" nda kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

### 2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

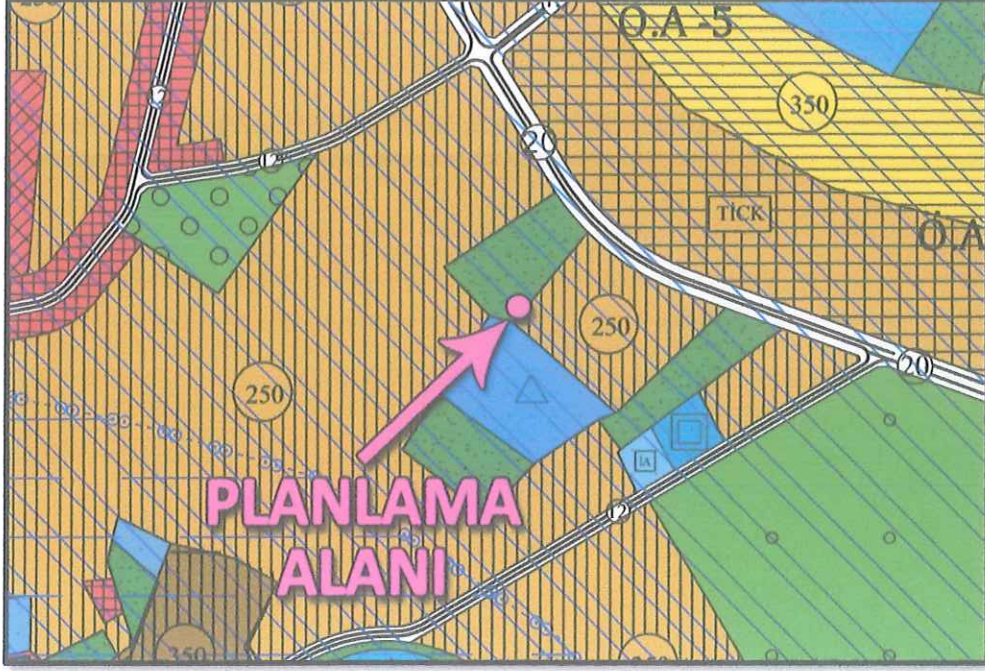
Planlama alanı 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

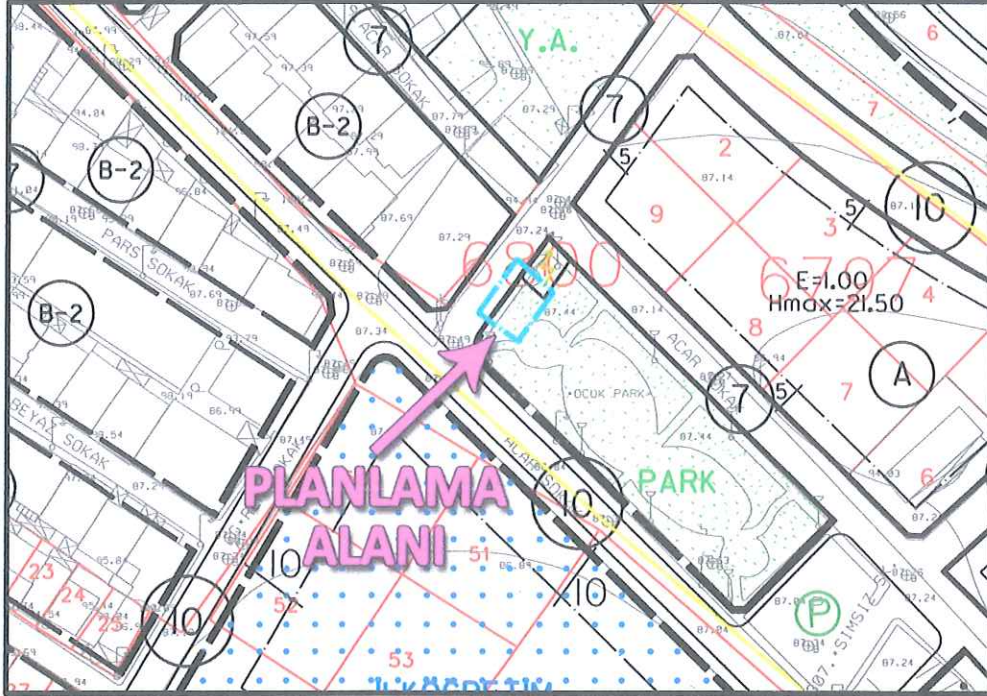
Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında "Yeşil Alan'da" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planındaki Durumu

### 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği yapılan alan onaylı 1/1000 Ölçekli Yalovayolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanında" kalmaktadır. Alan kuzeybatısındaki 7m'lik imar yolundan cephe almaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

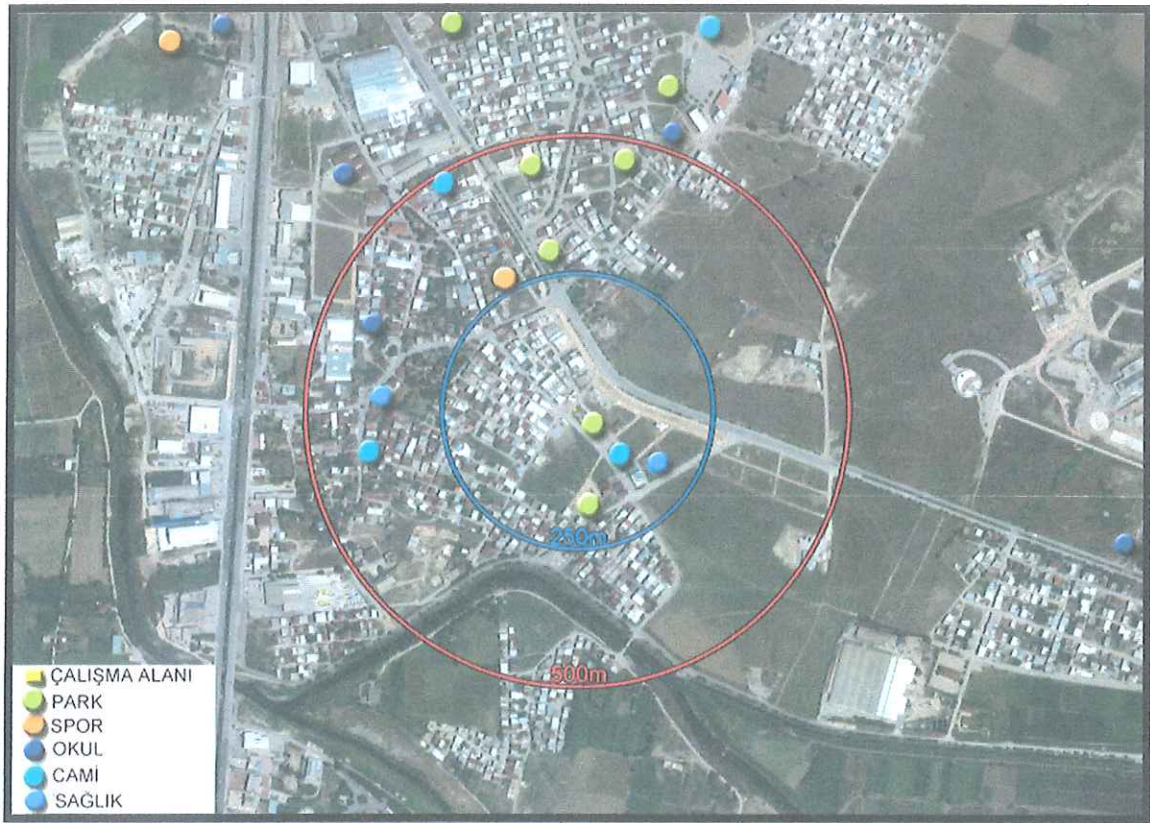
Plan değişikliği yapılan alanda, UEDAŞ tarafından bölgedeki enerji ihtiyacını karşılayacak trafo alanı planlanması talep edilmiştir.

#### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 1 adet okul alanı, 3 adet cami alanı, 2 adet sağlık tesisi, 1 adet spor alanı ile 5 adet park alanı mevcuttur.

Planlama alanı, bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden(su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdadır.

Planlama alanına ulaşım, kuzeybatısından geçen imar yolu ile sağlanmaktadır.



#### 3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

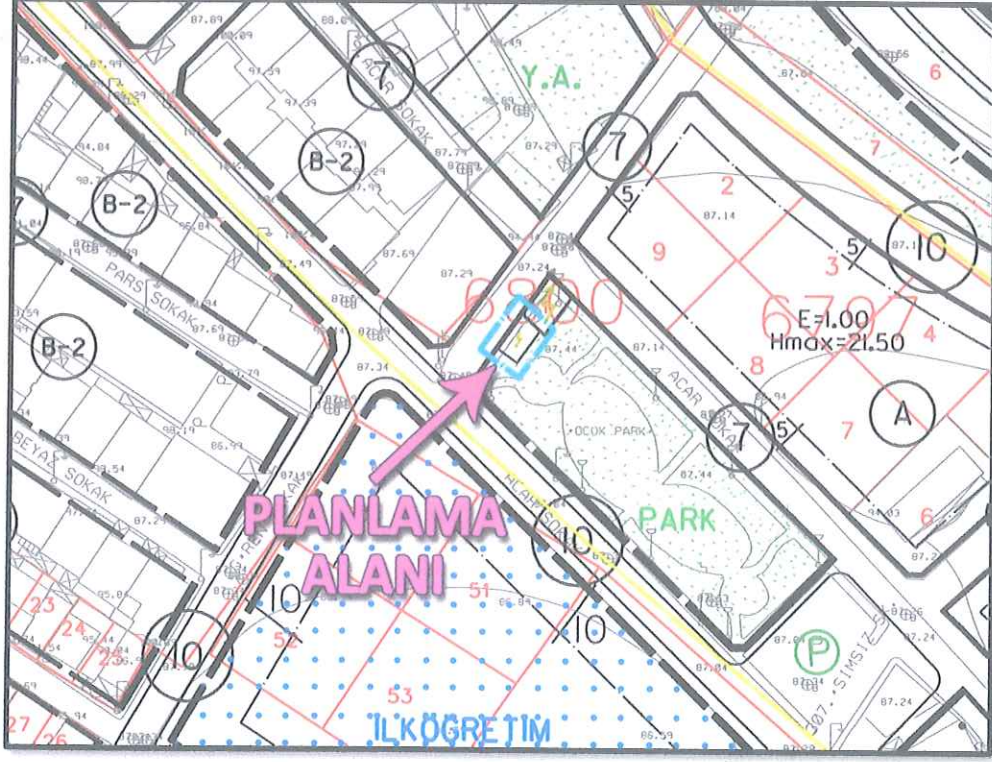
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Yalovayolu Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

Panayır Mahallesi, H22-D-02-A-2-B pafta, 6800 ada 1 nolu parselin güneybatı bitişğinde 38m<sup>2</sup> yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Planlanan trafo alanı kuzeybatısından geçen 7m genişliğindeki imar yolundan cephe almaktadır.

Alan Kullanım Tablosu

| Alan Kullanımı | Mevcut Plan (m <sup>2</sup> ) | Öneri Plan (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|-------------------------------|------------------------------|
| Trafo Alanı    | -                             | 38                           |
| Park Alanı     | 38                            | -                            |
| <b>Toplam</b>  | <b>38</b>                     | <b>38</b>                    |



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan plan değişikliği, bölgenin teknik altyapı ihtiyacını karşılamaya yönelik olduğundan İmar Mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.