



OSMANGAZİ BELEDİYESİ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSLİ MAHALLESİ 7520
ADA 1, 5, 6 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ HAVAALANI
KUZEYİ YUNUSLİ YERLEŞİM BÖLGESİ UYGULAMA İMAR
PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dr.MURAT ÖZYABA
Y.Şehir Plancısı/Sit Kuruma Plancısı
(A Grubu)
Oda Sicil No: 83 / Dip.No: YTÜ 15394
V.D. Mudanya 7170011542
GSM: 0532 5845545

UİP - 16277379

Katip ÜYE

Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip ÜYE

Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 03.11.2021
tarih ve 565 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Murat DEMİR

Meclis Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15/12/2021 tarih ve 2061 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİSTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

1. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

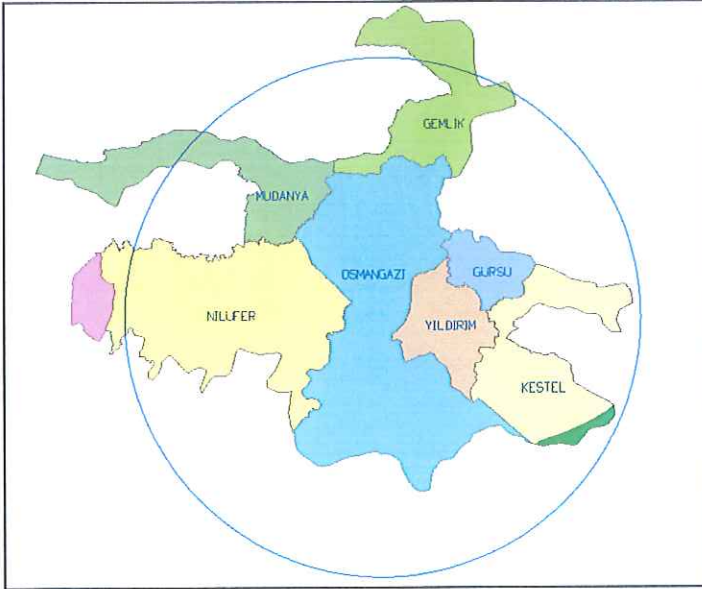
1.1. KONUMU:

Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan bir il merkezidir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir. (Harita 1)

Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi'ni oluştururken 5216 sayılı "Büyükşehir Yasası" kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil olmuştur.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü



Bursa İl geneli itibariyle 2010 yılı nüfusu 2.605.495, yüzölçümü 10.422 km², nüfus yoğunluğu ise km²'de 250 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3.5'ini barındırır.(2010 yılı Türkiye nüfusu 73.722.998 kişidir. *Kaynak:TÜİK*)

1.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2010 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 2.308.574 kişiye çıkmıştır. (*Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları*)

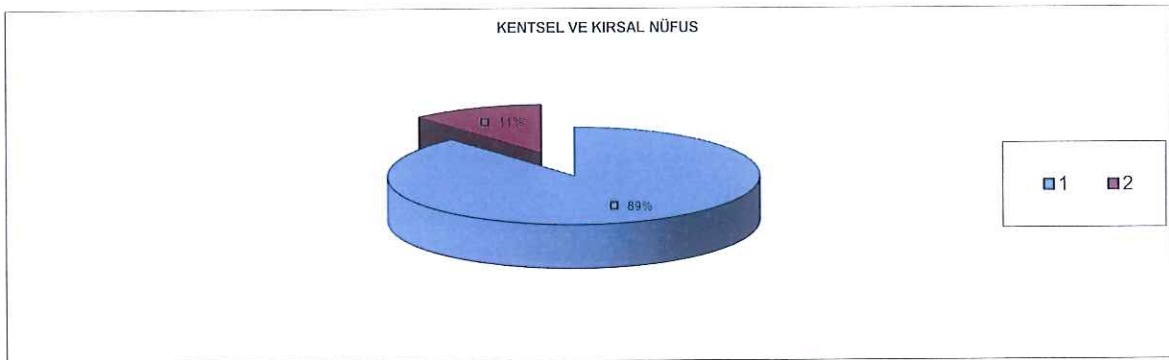
Tablo 1: Bursa İli Nüfus Oranları

	Kişi	%
Kentsel Nüfus (İl geneli)	2.308.574	88,9
Kır Nüfusu (il geneli)	296.921	11,4
Bursa İl Nüfusu	2.605.495	100,00
Büyükşehir Belediyesi Nüfusu	1.905.570	82,54
Diğer Kentsel nüfus	403.004	17,46
Bursa Toplam Kentsel Nüfusu	2.308.574	100,00
Büyükşehir Belediyesi Nüfusu	1.905.570	71,94
Diğer	699.925	28,06
Bursa İl Nüfusu	2.605.495	100,00

Kaynak: TÜİK(Kaynak:DİE ve Kuzey Planlama Bölgesi)

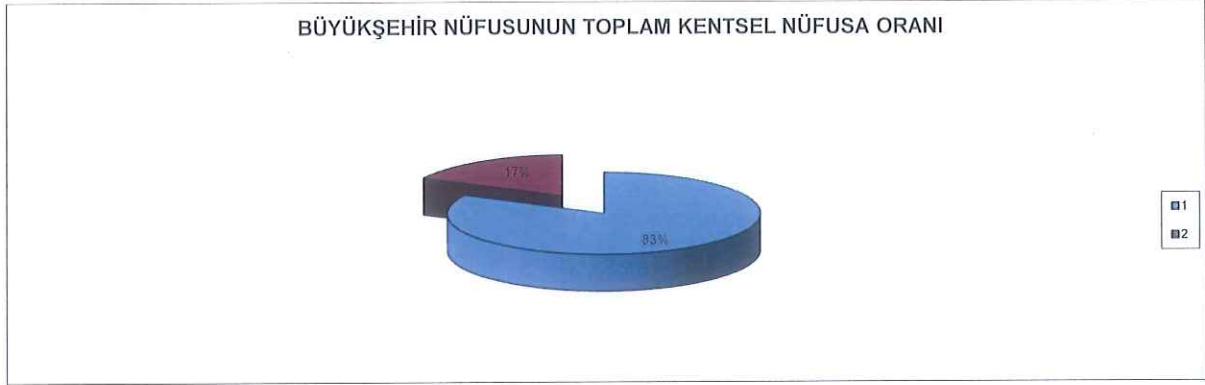
Bursa İlinde Kent Nüfusunun İl nüfusuna oranı (%88.6) Ülkedeki oranın (%64.90) üzerindedir. İl nüfusunun yapısına bakıldığında kentsel nüfusun büyük kısmı (%82.54) Büyükşehir kapsamında kalmaktadır.

Grafik 1: Kentsel ve Kırsal Nüfus Oranı(Kaynak:DİE ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)



Am

Grafik 2: Büyükşehir Nüfusunun Toplam Kentsel Nüfusa Oranı(Kaynak:DİE ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)



Bursa Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesi'nin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır.

1.3. EKONOMİK YAPISI

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4'üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5.nci sıradadır.

Bursa İli'nin Türkiye GSMH'sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH'nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa İlinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir.

İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Tablo 2: Bursa İli'ndeki Çalışan Sayısı Ve Aktivite Oranı

Yıllar	Nüfus	Çalışan sayısı	Aktivite oranı
1980	1 148 492	495.813	43,1
1990	1 603 137	662.512	41,3
2000	2 125 140	825.531	38,8

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)

Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir. Bu nüfus artış oranına göre tarım sektöründe çalışanların daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

Tablo 3: Bursa İli'nde Sektörel Dağılım

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu

1980 yılı verilerinde çalışan kişi sayısı son derece yüksektir. Bunda en önemli faktör, Bursa ilinde aile işletmelerinin bu verilerde dikkate alınması olmuştur.

Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1.8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2.2 oranında gelişme sağlamıştır.

1.4. FİZİKSEL YAPISI

1.4.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

Bursa ilinin yaklaşık %35'ini dağlar, %17'sini ovalar kaplar. Bursa Ovası'ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

1.4.2. AKARSU VE GÖLLER

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

Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

1.4.3. 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.

1.4.4. 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.

1.4.5. 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.

1.4.6. ULAŞIM:

Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır.

Doğu Kesimde ;Bursa- Eskişehir, Ankara Karayolu,

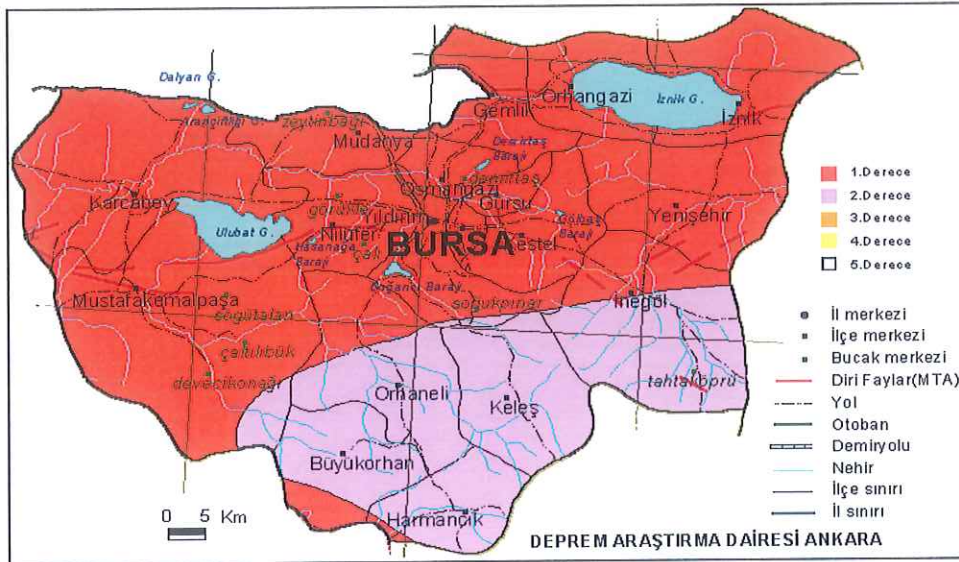
Kuzey Kesimde ;Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu

Batı Kesimde ;Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa -Eski İzmir yoludur.

Bursa'da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli hattının kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Karayolları açısından bizzat kendisi odak oluşturma özelliğine sahiptir. Denizyolu ulaşımı, Mudanya ve Gemlik'ten sağlanırken, havayolu ulaşımı, Bursa Yenişehir Havaalanı'ndan sağlanmaktadır. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama Raporu)

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası”na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. (Harita2)

Harita 2: Bursa İli Deprem Haritası

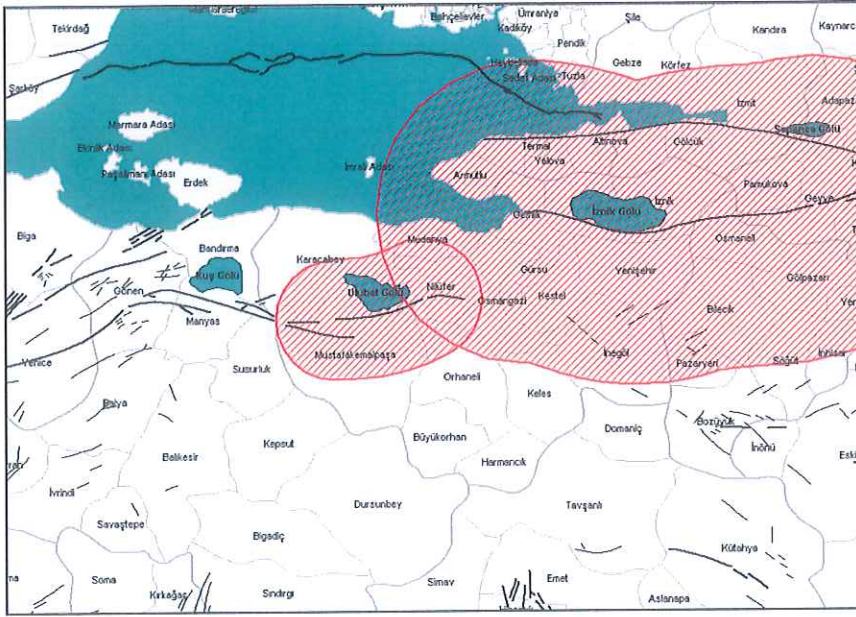


Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)’nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999'da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü-Deprem Araştırma Dairesi(DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır. *(Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama Raporu)*

Resim 1:

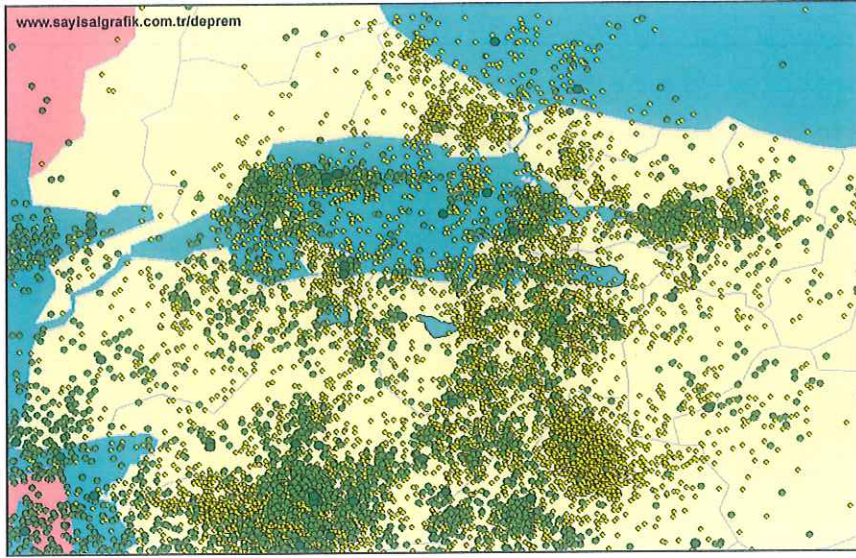


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zone'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, $M=4,9$) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

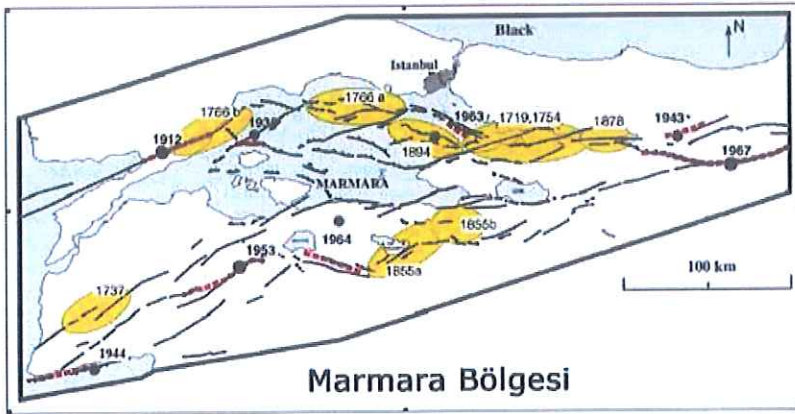
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zoneunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.

Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Şekil 2 ve 3'te verilmiştir.

Resim 2:



Resim 3:



2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VERİLERİ

Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları en son 5216 sayılı yasa kapsamında belirlenmiş ve en geniş haline kavuşmuştur. Kanun kapsamında 30 km yarıçaplı bir daire ile tanımlanan alanın nihai sınırları yaklaşık 300 km²'lik bir alanı kapsamaktadır.

Bursa İl genelini kaplayan alanda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Tarafından onaylanan "Bursa 2020 yılı 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" mevcuttur.

Bu Çevre Düzeni Planı kapsamında Gelişme eğilimleri de dikkate alınarak bazı tanımlar getirmiştir. Bu tanımlamalardan biriside "Bursa Metropolitan Alanı"dır. Bu alan kapsamında yedi adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Bu alan günümüz Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan ve kentsel aktivitelerin yoğun olduğu bölgeler ile örtüşmektedir.

Bu Bölgeler;

Merkez Planlama Bölgesi

Batı Planlama Bölgesi

Mudanya Planlama Bölgesi

Kuzey Planlama Bölgesi

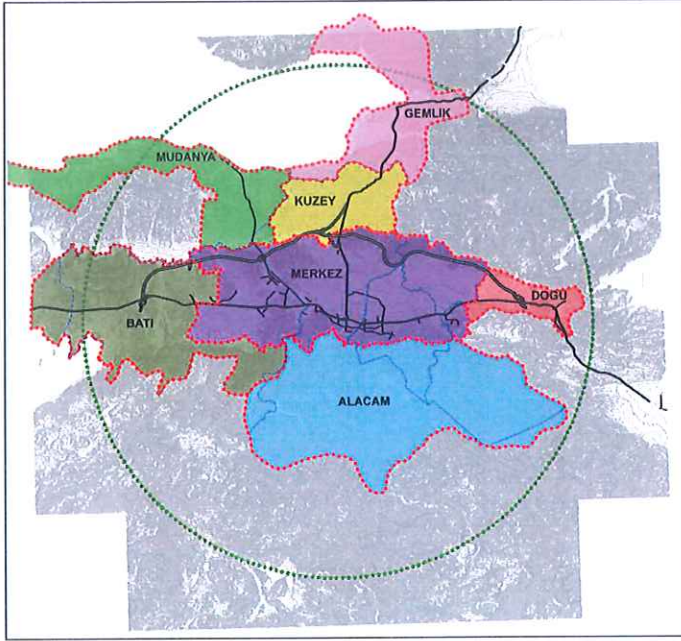
Gemlik Planlama Bölgesi

Doğu Planlama Bölgesi

Alaçam (Uludağ) Planlama Bölgeleridir.

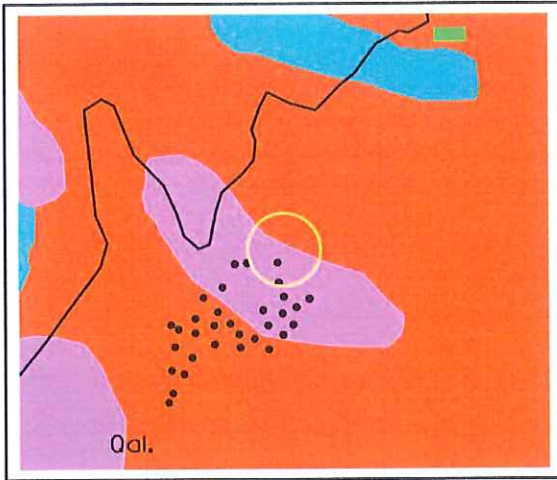
Planlama alanı, Merkez Planlama Bölgesi içinde yer almaktadır.

Harita 3: Merkez Planlama Bölgesi



(Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)

3. JEOLojİK VE JEOTEKNİK ETÜD VERİLERİ



[Signature]

Plan değişikliğine konu alan kısmen Alüvyon (QA13) Neojen(Ne3) Yamaç Molozu-Birikinti Konisi kısmen de Alüvyon (QA12) Neojen(Ne2) Yamaç Molozu-Birikinti Konisi kapsamında kaldığı tespit edilmiştir.

Aynı zamanda 7518 ada 5 parsel ve 7519 ada 1 parsel için “Jeolojik Etüd Yapılmadan Ruhsat Verilemez” şeklinde plan notu eklenmiştir.

Alüvyon (QA12) Neojen(Ne2) Yamaç Molozu-Birikinti Konisi

Zemin değerlendirme paftasında pembe renk olarak lekelenmiş ve büyük şehir sınırlarının az bir kısmına karşılık gelmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan temek sondajları, laboratuar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerinde göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, çoğunlukla çakıllı, kumlu, siltli, killi birikimlerden oluşmaktadır. Yer yer çok heterojen olarak bloklara da rastlanmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri; N:25-40 arasında değişmektedir.
- Bu alandaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşır özellikleri bulunmamaktadır.
- Yer altı su seviyesine 7m ve altında rastlanmıştır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmalar neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuar deneyleri bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17-0.35$ sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Bu sahalar içinde içinde malzeme ocağı olarak işletilmiş alanlar olup daha sonraları bazı işletilmiş bu alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş bazıları ise halen doldurulmamış sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın; özel temel sistemleri veya zemin iyileştirmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektiğinde bu tür alanların yeşil saha olarak planlaması uygun olacaktır.
- Zemin grubu C2, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu bölgelerdeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kaya zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir. (Eyidoğan.H, 2000 Bursa ve Çevresinin Depremselliği ve Beklenen Yer Hareketleri, TMMOB Jeofizik Müh. Odası Güney Marmara Depremleri ve Jeofizik Toplantısı, Bursa)
- Bu alanlarda yapılaşmayı sınırlayıcı kesin şartlar mevcut olmamakla birlikte yapılaşma bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 7 kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle özel temel sistemlerine gerek duyabilecektir.
- Bölge 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüd yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Alüvyon (QA13) Neojen(Ne3) Yamaç Molozu-Birikinti Konisi

Zemin değerlendirme paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş Büyük Şehir sınırlarının büyük bir çoğunluğuna karşılık gelmektedir.

Bu alan içinde kalan yerlerin büyük bir kısmı ova koruma alanları için kalmaktadır.

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

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan alüvyon çok heterojen olup, yatayda düşeyde farklı yayılımlar göstermektedir.
- Bu alanlarda, alüvyon genelde, ince malzeme yüzdesi daha fazla olan, kumlu, siltli, yüksek pilastisiteli killerden oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; N=10-25 arasında değişmektedir. Saha içerisinde münferit olarak, N=4-10 arasında penetrasyon değerleri elde edilmiş olmakla beraber bu değerler kendi çevresinde bir bütünlük arz etmediğinden genel değerlendirmede pekte dikkate alınmamışlardır. Ancak uygulamada buna benzer zemin koşulları karşısında önlemler alınmalıdır.
- Yeraltı su seviyesi, 0.50m-8.50m arasında değişmektedir.
- 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 laboratuar deneyleri bir tablo halinde raporda verilmektedir.
- Bu alanlar içinde kalan ve farklı özellikler arz eden zeminlerde bulunmaktadır.
 - Kum, çakıl ocağı olarak işletilmiş alanlar:
Bu alanlar malzeme ocağı olarak işletilmiş olup daha sonraları bazı işletilmiş alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş bazıları ise halen doldurulmamış sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın özel temel sistemleri veya zemin iyileştirmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.
 - Sıvılaşma ve şişme özelliği gösteren alanlar:
Bu alanlarda sıvılaşma görülebileceğinden parsel bazındaki etüdlerde bu durum detaylı irdelenmeli ve gerekli önlemler alındıktan sonra yapılar projelendirmelidir. Bu bölgelerde 3 kat yüksekliğe kadar olan yapılarda temeller yüzeysel temel sistemleri ile teşkil edilebilecektir. Ancak 3 katın üstünde yapılaşmaya gerek duyulursa özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmeleri yapılması gerekecektir.
Ayrıca bu alanlarda şişmeye ve sıvılaşmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- Bu bölgelerdeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kaya zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir. . (Eyidoğan.H,



2000 Bursa ve Çevresinin Depremselliği ve Beklenen Yer Hareketleri, TMMOB Jeofizik Müh. Odası Güney Marmara Depremleri ve Jeofizik Toplantısı, Bursa)

- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.40-0.60$ sn arasındadır.
- Zemin grubu C3/D1 sınıfı ise Z3/Z4 olarak tanımlanmıştır.
- Kum-çakıl ocağı ve sıvılaşma potansiyeli dışında kalan alanlarda, zemin büyütmesi dikkate alınarak, bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 5 kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle derin temel sistemleri veya zemin iyileştirme yöntemlerine gerek duyulacaktır.
- Bölge 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

4. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

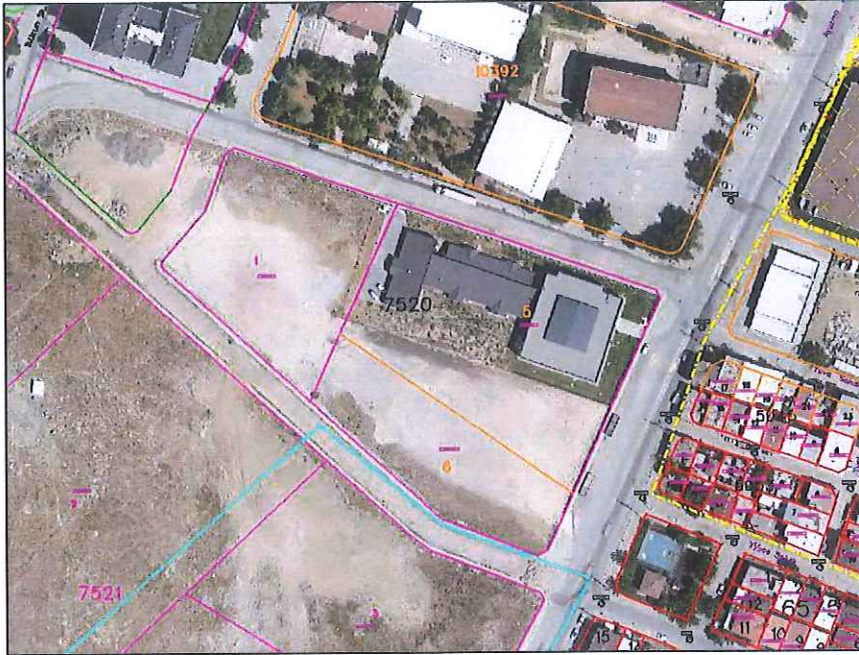
İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Yunuseli

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı

Ada: 7520

Parsel: 1, 5, 6

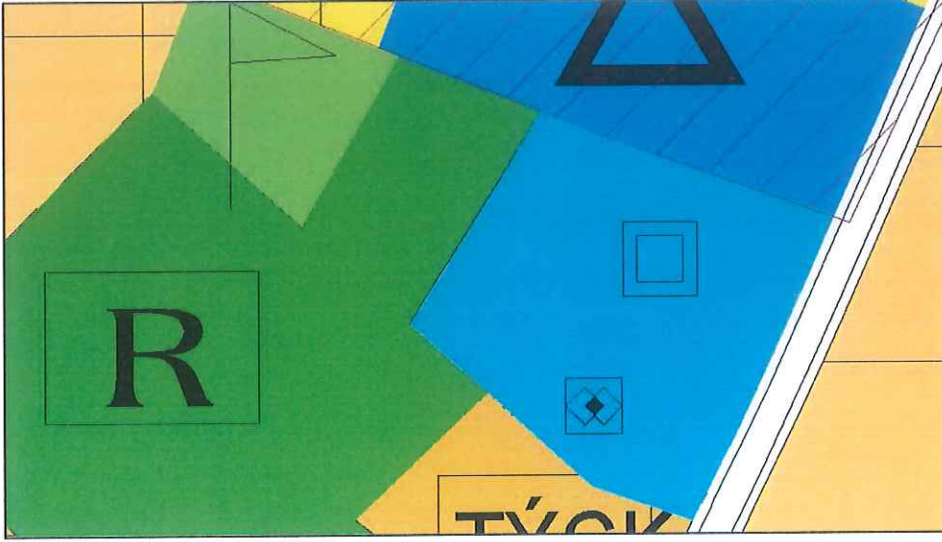


Resim 1: Hava Fotoğrafi Örneği

5. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

5.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

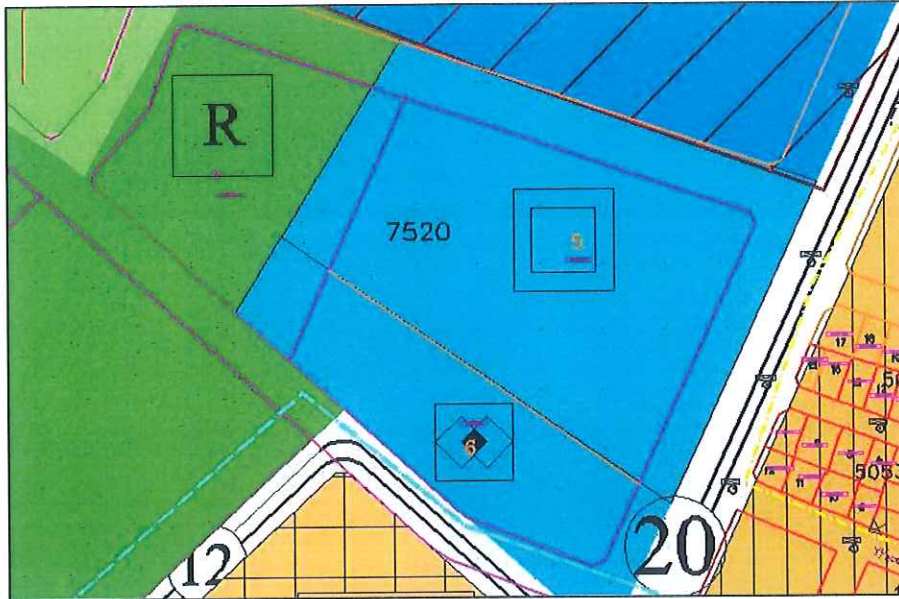
Söz konusu alan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında kısmen Kentsel Sosyal Donatı Alanında kısmen Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanında kısmen Spor Alanında kısmen Rekreasyon Alanında kısmen de Az Yoğunluklu Konut Alanında kalmaktadır.



Harita 4: Onaylı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

5.2. 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.08.2021 tarih 1313 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği kapsamında Yunuseli Mahallesi 7520 ada 1 parselin kısmen Rekreasyon Alanında kısmen Sağlık Alanında kısmen de Sosyal Tesis Alanında, 7520 ada 5 parselin Sağlık Alanında ve 7520 ada 6 parselin de Sosyal Tesis Alanında kaldığı tespit edilmiştir.

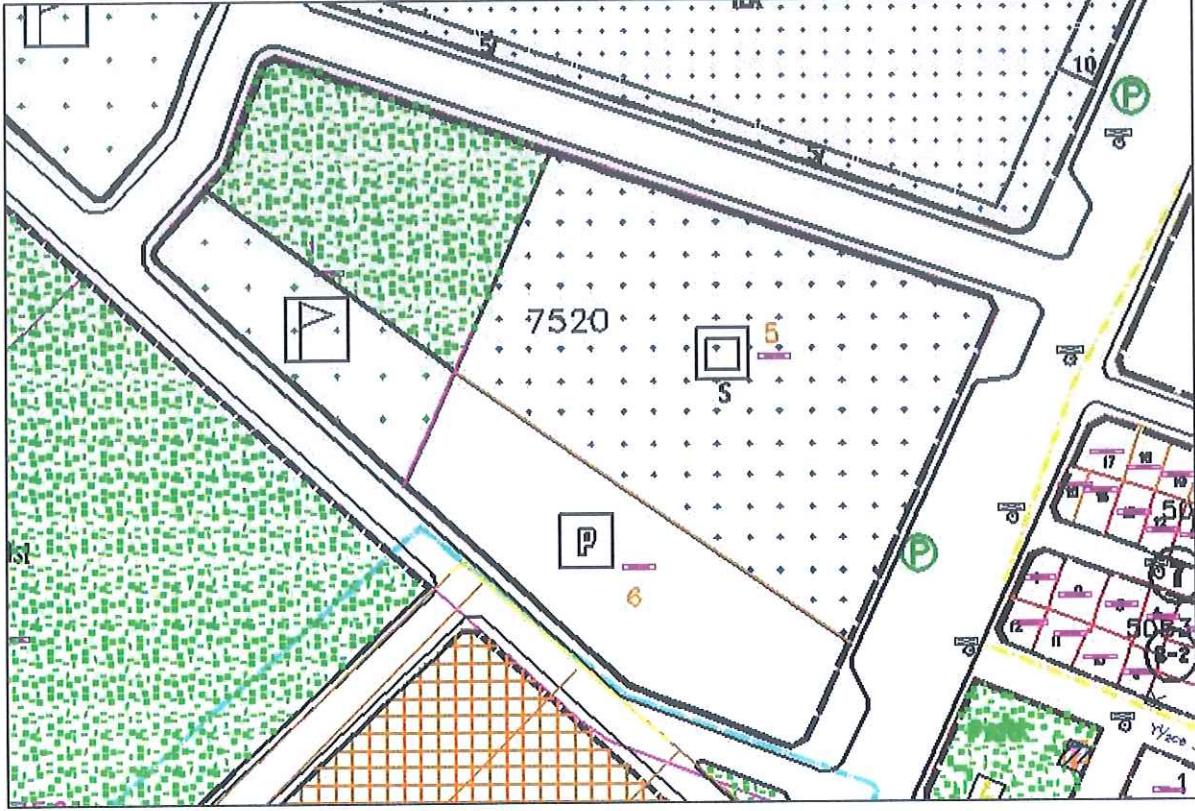


Harita 5: Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

Handwritten signature

5.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı Uygulama İmar Planı kapsamında ise Yunuseli Mahallesi 7520 ada 1 parselin kısmen Yeşil Alanda kısmen Spor Alanında, 7520 ada 5 parselin Sağlık Alanında, 7520 ada 6 parselin ise Otopark Alanında kaldığı tespit edilmiştir.



Harita 6: Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

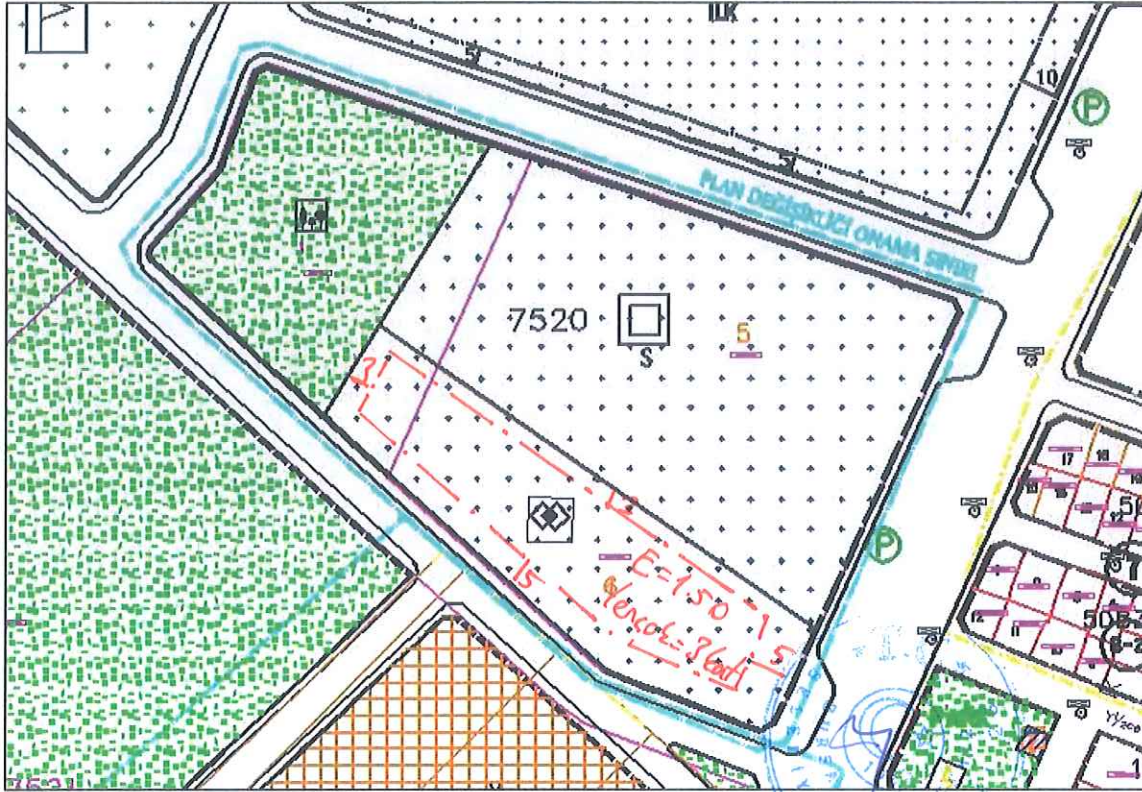
6. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ ARAŞTIRMALAR

6.1. GEREKÇE

Aile Çalışma ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda Yunuseli Mahallesi 7520 ada 1 parselin Yeşil Alan miktarı azaltmamak kaydı ile kısmen Park kısmen Sağlık Alanı ve 7520 ada 6 parselin Sağlık Alanı olarak düzenlendiği ve 'Zeminaltı Otopark Yapılabilir' plan notunu ilave edildiği hali ile çizilen plan değişikliği Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.01.2021 tarih 15 sayılı kararı ile uygun görülmüş, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.03.2021 tarih 371 sayılı kararı ile Belediyesine İadesine karar verilmiştir.

Bursa Engelliler Federasyonu'nun 05.02.2021 tarih E:9891 sayılı dilekçesi ile 7520 ada 1 ve 6 parsellerdeki plan değişikliğinin onaylanmasının engellilerin ihtiyaçlarını karşılamayacağı bu sebeple söz konusu değişiklik talebinin iptal edilerek bahçenin mevcut haliyle korunması talep edilmiştir. Dilekçe doğrultusunda plan değişikliği talebi Osmangazi Belediye Meclisi'nin 17.05.2021 tarih 239 sayılı kararı ile uygun görülmemiş olup bu karar da Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.06.2021 tarih 1022 sayılı kararı ile yeniden değerlendirilmek üzere Belediyesine İadesine karar verilmiştir.

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



Harita 7: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri

7.1. PLAN KARARLARI

1/1000 ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşimi Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Yunuseli Mahallesi 7520 adanın üst ölçekli planı olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda düzenlenerek, Yunuseli Mahallesi 7520 ada 1 parselin kısmen Rekreasyon Alanı kısmen Sağlık Alanı ve kısmen de Sosyal Tesis Alanı, 7520 ada 5 parselin Sağlık Alanı ve 7520 ada 6 parselin ise Sosyal Tesis Alanı olarak düzenlendiği haliyle 1/1000 ölçekli plan değişikliği hazırlanmıştır.

	ONAYLI İMAR PLANI	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
SAĞLIK ALANI	7897	8598.16
OTOPARK ALANI	3683	-
SPOR ALANI	1846.83	-
YEŞİL ALAN	3153.8	-
SOSYAL TESİS ALANI	-	4274.3
REKREASYON ALANI	-	3708.32

lu