



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ
2375, 5949, 12042, 12043, 12044 ADALAR MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TURKMEN
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANÇISI
Dip.No: T.U.-69/12351
Oda Sicil No: 2261

UİP- 161096262

Özge KAYA
Kâtip Üye

Ali METİN
Kâtip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
11.06.2025 tarih ve 332 sayılı kararı
ile uygun görülmüştür.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
22.06.2025 tarih ve 365... sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:.....	3
2.2. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	6
2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:.....	6
2.4. EKONOMİK YAPISI	8
2.5. FİZİKSEL YAPISI.....	8
2.5.1. TOPOĞRAFYA	8
2.5.2. AKARSU VE GÖLLER	8
2.5.3. İKLİM	9
2.5.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ	9
2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ	9
2.5.6. ULAŞIM.....	9
2.5.7. DEPREM DURUMU	10
2.5.8. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:.....	10
3. ONAYLI PLAN VERİLERİ	22
3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	22
3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	24
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI	25
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	26
4. PLANLAMA ÇALIŞMASI	27
4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	27
4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	27
5. KURUM YAZILARI	29

2

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Belediyemiz aleyhine açılan ve hukuki el atma davası olan, Panayır Mahallesi 2375 ada 51 parsel ve etrafında bulunan imar planı içerisinde kamulaştırmaya konu olabilecek yol, park, yeşil alan vb. alanlardaki parsellerden Belediyemize kamulaştırma davalarını önlemek amacıyla plandaki kamu alanlarının tekrar değerlendirilmesi amacıyla 2375, 5949, 12042, 12043, 12044 adalar muhtelif parsellere ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Panayır

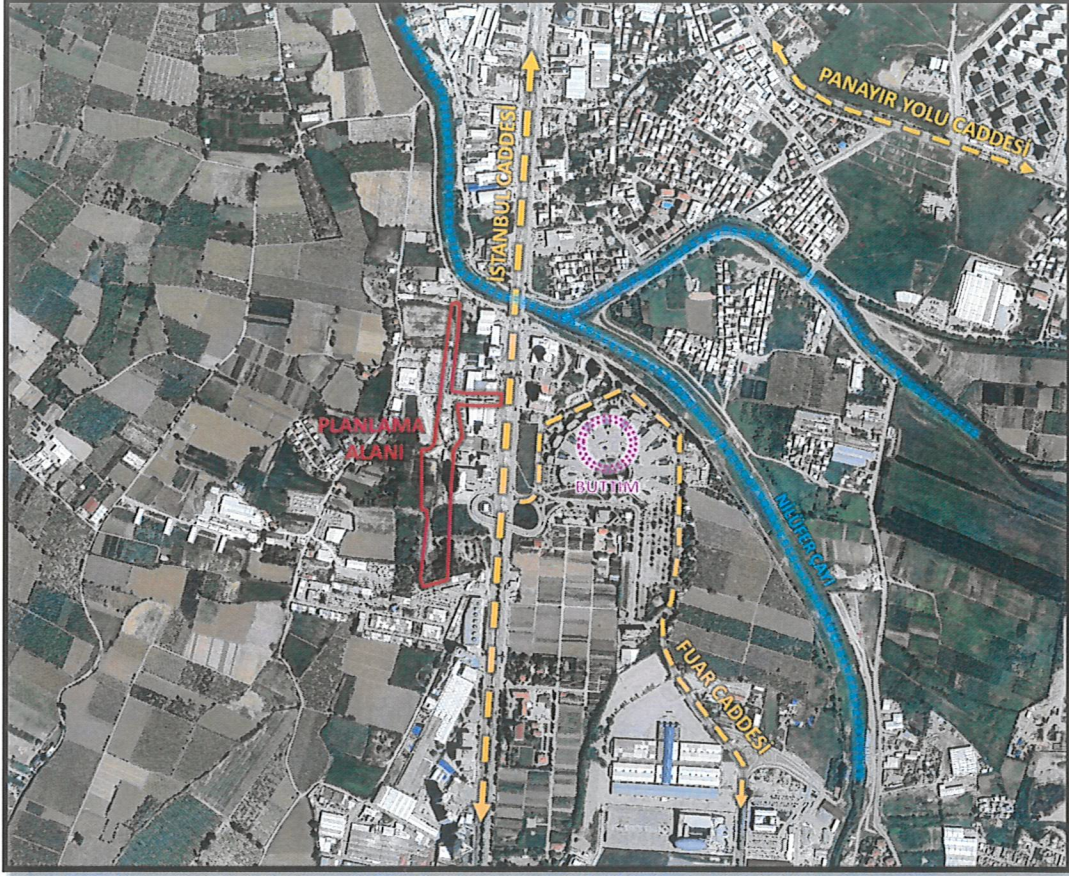
Plan Adı: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi 2375, 5949, 12042, 12043, 12044 Adalar Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği

Ada/Parsel: 2375, 5949, 12042, 12043, 12044 Ada/Muhtelif Parseller

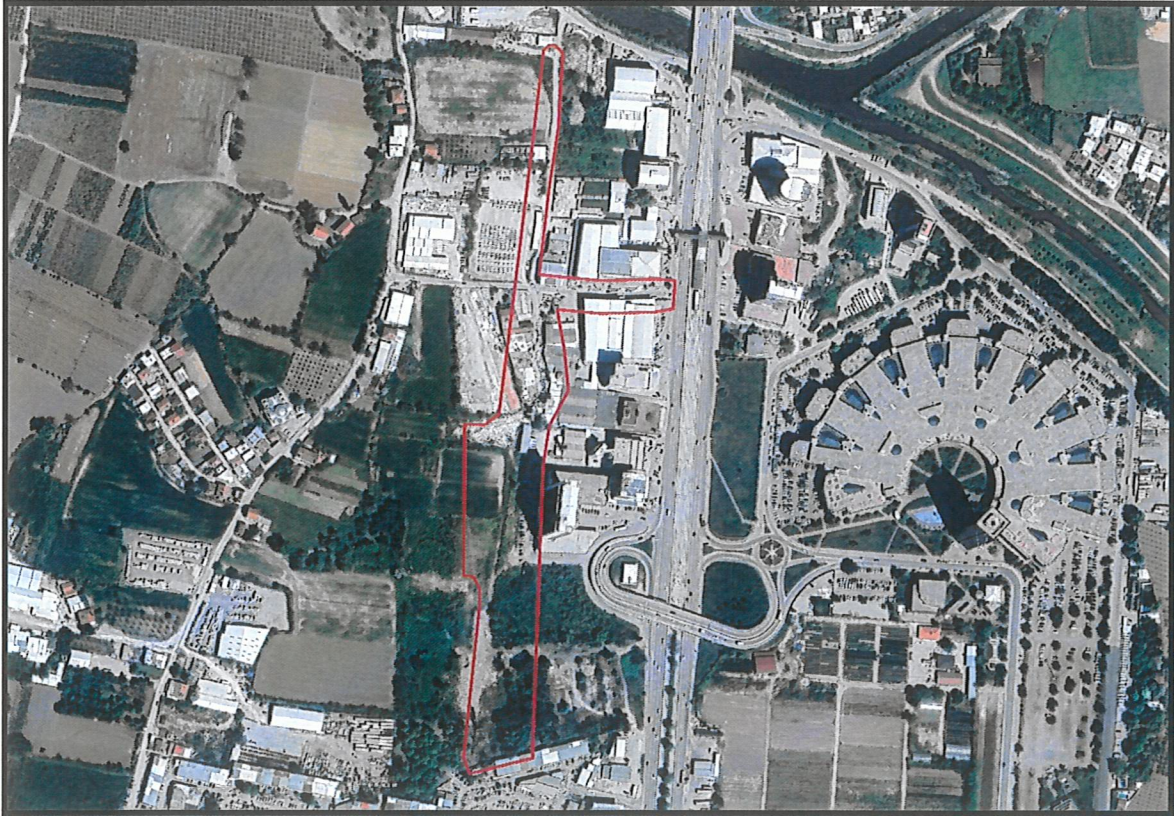
Şekil 1. Planlama Alanının Konumu



Şekil 2. Planlama Alanının Yakın Konumu



Şekil 3. Planlama Alanının Hava Fotoğrafi



Plan değişikliğine konu alan Panayır Mahallesinde, BUTTİM'in karşı tarafında, İstanbul Yolu Caddesi'ne cepheli parsellerin batı kısmında yer almaktadır.

2.2. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

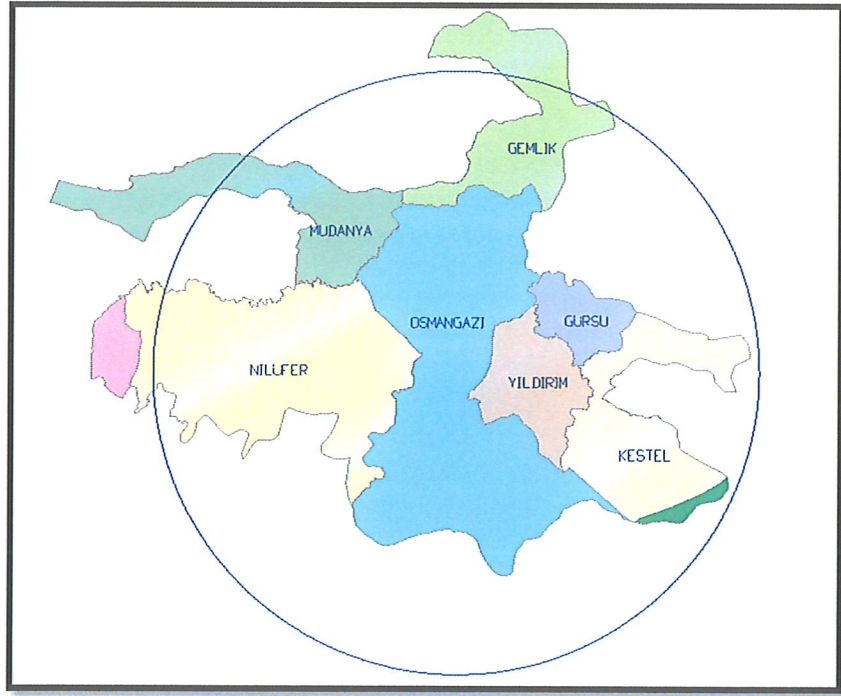
Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan Türkiye'nin 4. büyük merkezidir. Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, 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 dâhil olmuştur.

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

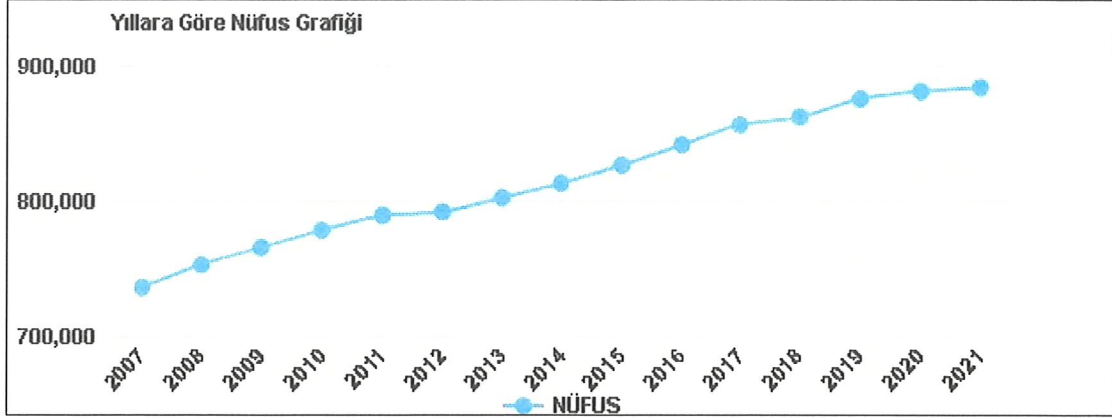
Şekil 4. Bursa İli İdari Bölünüşü



2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa ili nüfusu TÜİK tarafından 3.238.618 olarak açıklanmış olup, açıklanan nüfusun 1.621.677 kişisi kadın nüfusu, 1.616.941 kişisi ise erkek nüfusedir. Bursa ilinin nüfusu en büyük ilçesi Osmangazi (885.441), nüfusu en küçük ilçesi ise Harmancık'tır(6.204). (2024 yılı verileri)

Tablo 1. Yıllara Göre Osmangazi Nüfus Dağılımı

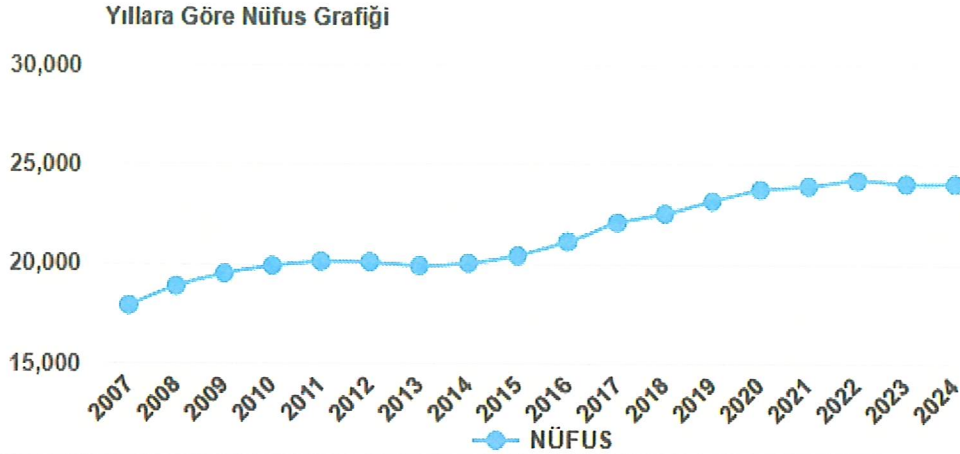


Plan değişikliği Osmangazi İlçesi Panayır Mahallesi sınırları kapsamında yer almakta olup, Panayır Mahallesi'nin nüfusu 2024 yılı toplam 24074'tür.

Tablo 2. Panayır Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2024	PANAYIR MAHALLESİ	24.074
2023	PANAYIR MAHALLESİ	24.072
2022	PANAYIR MAHALLESİ	24.226
2021	PANAYIR MAHALLESİ	23.934
2020	PANAYIR MAHALLESİ	23.757
2019	PANAYIR MAHALLESİ	23.178
2018	PANAYIR MAHALLESİ	22.538
2017	PANAYIR MAHALLESİ	22.081
2016	PANAYIR MAHALLESİ	21.132
2015	PANAYIR MAHALLESİ	20.429
2014	PANAYIR MAHALLESİ	20.047
2013	PANAYIR MAHALLESİ	19.920
2012	PANAYIR MAHALLESİ	20.100
2011	PANAYIR MAHALLESİ	20.134
2010	PANAYIR MAHALLESİ	19.902
2009	PANAYIR MAHALLESİ	19.518
2008	PANAYIR MAHALLESİ	18.882
2007	PANAYIR MAHALLESİ	17.911

Tablo 3. Yıllara Göre Panayır Mahallesi Nüfus Grafiği



2.4. 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 ilinde 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)

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.

2.5. FİZİKSEL YAPISI

2.5.1. 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 sulı tarım yapılmaktadır.

2.5.2. 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.

2.5.3. 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.

2.5.4. 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.

2.5.5. 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.

2.5.6. ULAŞIM

Ayrıca, 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

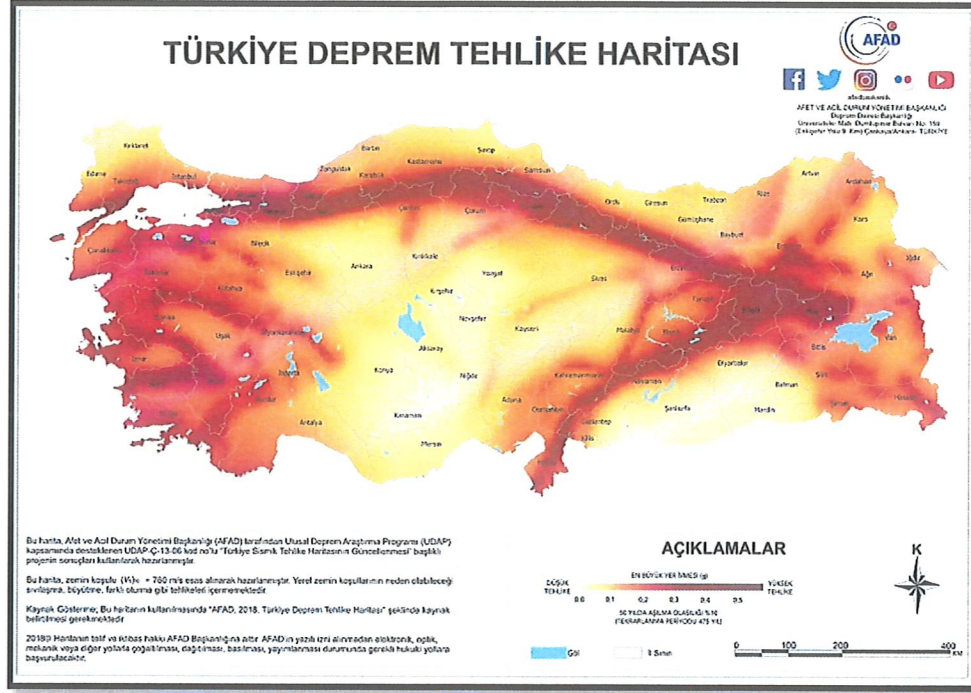
Batı Kesimde; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

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)

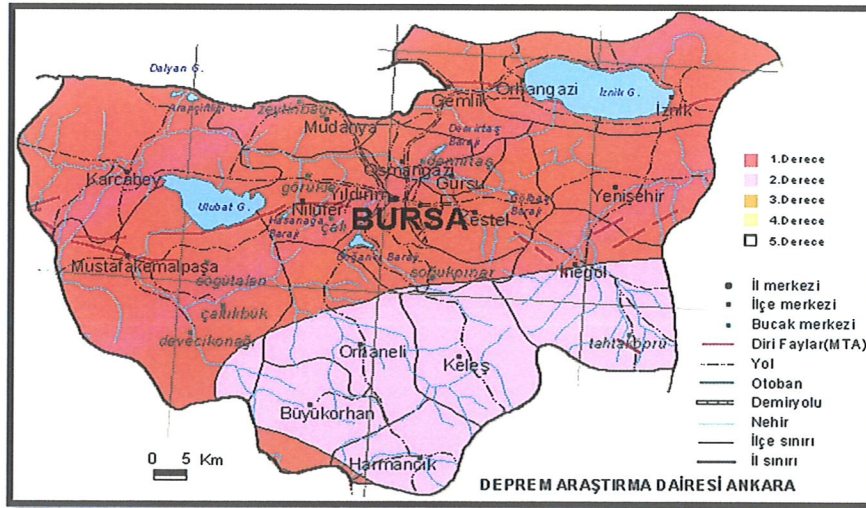
2.5.7. DEPREM DURUMU

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası”na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir.

Şekil 5. AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Şekil 6. Bursa İli Deprem Haritası



2.5.8. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:

Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi 2375, 5949, 12042, 12043, 12044 Adalar muhtelif parseller; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 11.04.2016 tarih onaylı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yalova Yolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 ölçekli

Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre Önemli Alan 1.1 (Ö.A-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar ve Alüvyon (Qal) olan bölgededir.

13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu proje kapsamında Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Yalova Yolu Mevkiinde yer alan 509 kayıtlı alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüdünü kapsamaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunun hazırlanması ve yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesine yönelik çalışma olup, bu raporunun hazırlanması işi SEZ Mühendislik-Mehmet YILDIZ tarafından gerçekleştirilmiştir.

2. İnceleme alanında 15 adet 20,00 metre ve 5 adet 15,00 metre olmak üzere toplamda 375.00 metre zemin sondajı açılmış, gerekli arazi ve laboratuvar deneyleri yapılarak zeminin genel karakteristikleri, eğim ve planlamaya esas oluşturacak yerleşime uygunluk durumu ortaya konulmuştur. Ayrıca jeofizik çalışmalar kapsamında 6 adet lokasyonda karşılıklı atışlı sismik kırılma, 5 adet lokasyonda jeofizik-rezistivite ve 5 adet lokasyonda mikrotremör ölçümlerinden katmanlar içindeki PDÜZ, PTERS ve SDÜZ dalgası hızları tayin edilmiş ve bu hızlara dayalı olarak katmanların kalınlıkları, derinlikleri, tabaka eğimleri, zeminin dinamik elastik parametreleri, zemin hâkim titreşim periyodu ve zemin büyütme değerleri hesaplanmıştır.

3. İnceleme alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yalova Yolu Mevkii sınırları içerisinde kalmaktadır. Doğusunda Gürsu Mahallesi, Güneyinde Uludağ, Kuzeybatısında Mudanya, Kuzeydoğusunda ise Gemlik yer alır. İnceleme alanının Osmangazi İlçe Merkezine uzaklığı yaklaşık 4 km olup karayolu ile ulaşmak her zaman mümkündür. İnceleme alanına ilişkin Yer Bulduru Haritası ek-1' de verilmiştir.

4. İnceleme alanının;1/100.000 – 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Buna göre inceleme alanının konumu, "Ticari Alan, Ticaret Alanı, Terminal, Turizm Tesis Alanları, Askeri Alan, Büyük Kentsel Yeşil Alanlar, Kentsel Sosyal Donatı Alanları" içinde kaldığı belirlenmiştir. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Buna göre inceleme alanının konumu, "Kamu Hizmet Alanı,Pazarlama Alanları,Fuar-Panayır Alanı, Kent Parkı,Spor Alanları,1. Derece Kentsel ve Bölgesel Otoyollar,Genel Otoparklar v.b." içinde kaldığı belirlenmiştir.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Buna göre inceleme alanının konumu, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Parklar, Resmi Kurum Alanı, Sanayi Alanı, Depolama Alanı, Askeri Alan, Meslek Lisesi Alanı, Terminal Alanı, Trafo Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Hızlı Tren Hattı Kamulaştırma Alanı v.b " içinde kaldığı belirlenmiştir.

Osmangazi Belediyesi'ne ait Jeolojik / Jeoteknik Etüd Raporu Yalova Yolu Osmangazi/BURSA

79

12

5. Çalışma alanı içerisinde toplam 375.00 metre derinliğinde 20 adet sondaj kuyusu açılmıştır. Ayrıca gerekli arazi gözlemleri ve laboratuvar deneyleri yapılarak zeminin genel karakteristikleri, eğim ve planlamaya esas oluşturacak yerleşime uygunluk durumu ortaya konulmuştur.

6. İnceleme alanı Kuvaterner Yaşlı Alüvyon birimler ve Neojen yaşlı birimler ile örtülmüştür. **Bu birimler zemin olarak değerlendirilmiştir.** Bu birimler farklı derinliklerde farklı özelliklerde karşımıza çıkmıştır. Yapılan araştırma sondajlarında karşılaşılan birimler aşağıda verilmiştir. **SK-6** kuyusunda 0,00-0,50m bitkisel toprak, 0,50-20,00 metre arasında kahverenkli, orta sıkı-sıkı yapıda, yer yer kil arabantlı, az siltli çakıllı killi kum birimle karşılaşmıştır. **Sk-1, Sk-2, Sk-3 ve Sk-4** kuyularında da benzer birimlerle karşılaşmıştır. **SK-5** kuyusunda 0,00-0,50m bitkisel toprak, 0,50-20,00 metre arasında kahverenkli, katı-çok katı kıvamda, yer yer kum arabantlı, az çakıllı kumlu siltli kil birimle karşılaşmıştır. **Sk-7, Sk-8, Sk-9, Sk-10, Sk-11, Sk-12, Sk-18, Sk-19 ve Sk-20** kuyularında da benzer birimlerle karşılaşmıştır. **SK-13** kuyusunda 0,00-0,50m bitkisel toprak, 0,50-15,00 metre arasında kahverenkli, çok katı-sert kıvamda, yer yer kum arabantlı, az çakıllı kumlu siltli kil birimle karşılaşmıştır. **Sk-14, Sk-15, Sk-16 ve Sk-17** kuyularında da benzer birimlerle karşılaşmıştır.

7. İnceleme bölgesinde yapılan jeofizik-sismik kırılma çalışmasında; jeofon ara mesafeleri **7,5 m.** grup dışı alıcı uzaklıkları **4 m.** ve profil uzunluğu **90 m.** seçilerek yer altı yapısı incelenmiştir. İnceleme sahasında Alınan **PDÜZ, PTERS ve SDÜZ** kayıtlarının değerlendirilmesi sonucu **iki katmanlı** yeraltı yapısı tespit edilmiştir.

8. İnceleme alanında yapılan **sismik kırılma** ölçümler sonucunda elde edilen zemin hakim titreşim periyotları (**To**) **0,69 sn - 0,61 sn - 0,59 sn - 0,63 sn - 0,67 sn ve 0,57 sn** olarak; **mikrotremör** ölçümler sonucunda elde edilen zemin hakim titreşim periyotları ise (**To**) **0,965 sn - 0,701 sn - 0,891 sn - 0,974 sn ve 0,637 sn** olarak hesaplanmıştır. İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalara göre Zemin Hakim Titreşim Periyodu **0,57-0,974 sn.** aralığındadır. Buna göre zemin sınıfı alüvyon için **Z₄** ve neojen için **Z₃**'ü temsil etmektedir. **Z₃** sınıfına giren zemin tabakaları için yönetmelikte verilen **Z₄: T_A=0.20 sn-T_B=0.90 sn ve Z₃: T_A=0.15 sn-T_B=0.60 sn**, değerleri "Spektrum Karakteristik Periyotları" olarak alınabilir." Burada verilen hakim periyot değerleri çalışma alanında yer alan birimlerin salınım durumları ile ilgili genel bir öngörüm amacı taşımaktadır. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde zemin hakim titreşim periyodu tekrar hesaplanmalı, yapılacak yapıların öz periyodu ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesaplanan zemin hakim titreşim

periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

9. Çalışma sahasında sismik kırılma hızlarına göre hesaplanan zemin büyütmeleri; 2,5 (Serim-1); 2,5 (Serim-2), 2,4 (Serim-3); 2,3 (Serim-4), 2,4 (Serim-5) ve 2,1 (Serim-6) olarak bulunmuştur. İnceleme alanında yapılan mikrotremör ölçümleri sonucunda; zemin büyütmesi ise 4,36-3,52-3,34-4,04 ve 3,94 olarak bulunmuştur. Zemin büyütmesi tehlike düzeyi C (Yüksek) – B(Orta) grupta yer almaktadır. İnceleme bölgesinde hesaplanan zemin büyütmeleri yukarıda verilmiştir. Buna göre zeminin, deprem etkisini (granite oranla) 2,1-4,36 arasında daha fazla büyüteceği anlaşılmaktadır. Spektral zemin büyütmeleri ise 2,1- 4,36 arasında hesaplanmıştır. Kumsar vd. (2005) spektral büyütme 2.0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime önemli alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Bu açıdan büyütmeden kaynaklanabilecek jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

10. İnceleme sahasında 6 noktada alınan PDÜZ, PTERS ve SDÜZ kayıtlarının değerlendirilmesi sonucu iki katmanlı yeraltı yapısı tespit edilmiştir.

Alanda tespit edilen bu zonlardan 1. sinde kayma dalgası hızı (Vs) en düşük 130 m/sn, en yüksek 220 m/sn ve ortalama 170 m/sn olarak tespit edilmiştir. Bu değere göre yapılan sınıflama sonuçlarına göre bu sismik zon çok zayıf-zayıf yapıda, az sıkı-sıkı olmayan, sıkışmaya karşı az derece dirençli, gözenekli(nemli); ağır güçte makine ile çok kolay sökülebilir, rahatça-kolay kazılabilir nitelikte ve orta derece yoğunlukta kumlu kil birim niteliğindedir. Bu birimin hesaplanan en yüksek kalınlık değeri 8,0 m, en küçük kalınlık 5,0 m. ve ortalama kalınlık 6,2 m.dir.

Alanda tespit edilen 2. sismik zonda kayma dalgası hızı (Vs) en düşük 290 m/sn, en yüksek 350 m/sn ve ortalama 321 m/sn olarak tespit edilmiştir. Bu değere göre yapılan sınıflama sonuçlarına göre bu sismik zon orta sağlam yapıda, sıkı olmayan özellikte, gözenekli(suya doygun), sıkışmaya karşı orta-yüksek derece dirençli, ağır güçte makine ile orta-zor derecede sökülebilir, orta-zor/zor kazılabilir nitelikte ve orta-yüksek derece yoğunlukta kumlu kil/killi kum birim niteliğindedir. Bu tabaka araştırma derinliği boyunca devam etmektedir.

11. İnceleme alanında zemin olarak değerlendirilen birimlerden kohezyonsuz zeminler “orta sıkı-sıkı yapıda”, kohezyonlu zeminler “katı-çok katı-sert” özellikte olduğu belirlenmiştir. Alınan numuneler üzerinde yapılan deneylere göre kıvam indisinin “yumuşak-orta katı-katı ve çok katı-sert”, su içeriği sınıflamasında değerlendirildiğinde zeminin cinsi “Ayrışmamış-Kuru, Az-Ayrışmış-Az Kuru”, Plastisite İndisi sınıflamasında değerlendirildiğinde zeminin cinsi “Orta Plastisiteli Kil-Silt ve Yüksek Plastisiteli Siltli Kil” ve sıkışabilirlik bakımından “Düşük-Orta-Yüksek Sıkışabilir” nitelikte olduğu belirlenmiştir.

Osmangazi Belediyesi'ne ait Jeolojik / Jeoteknik Etüt Raporu Yalova Yolu Osmangazi/BURSA

81

14

12. Çalışma sahasında 30 m derinlik için hesaplanan ortalama kayma dalgası hızı $V_{s30}=244-248-262-281-261-319$ m/sn olarak bulunmuştur. NEHRP-UBC tanımına göre " D " sert/sıkı zemin, TS EN 1998-1 eurocode 8 tanımına göre C sıkı yada orta sıkı kum-çakıl veya sert kil olduğu görülmüştür.

13. İnceleme alanı yerel zemin sınıflamasında **Zemin Sınıfı: Z3, Zemin Grubu:C ve Zemin Sınıfı: Z4, Zemin Grubu:D** olarak değerlendirilmiştir. Buna göre; **Z3;T_A=0.15, T_B=0.60 ve Z4;T_A=0.20, T_B=0.90** yerel zemin sınıfına girmektedir. Ancak verilen bu değerler parsel bazında yapılacak olan etüdler de detaylı şekilde incelenmelidir.

14. Açılan sondaj kuyularında yeraltı suyuna 3,00-7,00 metreler arasında rastlanılmıştır. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı ve yerüstü sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Planlama öncesi içindeki ve sınırındaki Nilüfer Çayı ve diğer derelerin taşkın durumu ile ilgili DSİ'nin güncel görüşü alınmalı, görüş doğrultusunda uygulama yapılmalıdır.

15. İnceleme alanında, spt darbe sayıları, laboratuvar analiz sonuçları ve standart penetrasyon deney verilerinden ve yer altı su varlığının 3,00-7,00 metrede olmasından yararlanılarak NCEER(1997) ye göre sıvılaşma analizi yapılmış olup, zeminde yer alan birimlerde **Güney-orta kesimlerde sıvılaşma riski tespit edilmiştir.** Sıvılaşma analizlerinden alınan sonuçlar EK-7 de verilmiştir.

İnceleme alanının 1.Derece Deprem Bölgesinde yer alması ve alanda Kuvaterner Yaşlı Alüvyon birimlerin gözlenmesi ve yeraltı su seviyesinin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceği dikkate alınarak **Güney-orta kesimlerde parsel bazında yapılacak zemin etüdlerinde sıvılaşma analizleri detaylıca yapılmalıdır.**

16. İnceleme alanında aktif ve potansiyel nitelikte heyelan, akma, kaya düşmesi, çığ ve taşkın gibi kütle hareketleri beklenmemektedir. Çalışma sahası içinde 7269 sayılı afet Yasası ile yerleşim amaçlı yapılmış etütlerde yapılaşmayı kısıtlayıcı bir karar bulunmamaktadır.

17. 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 **1. Derece Deprem Bölgesinde** yer almaktadır.

18. İnceleme alanının taşıdığı jeolojik ve morfolojik özellikleri ile bölgenin 1.Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında; **"Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik"** (Resmi gazete 14/07/2007 tarih 26582 sayı), **"Deprem Bölgelerinde**

 Osmangazi Belediyesi'ne ait Jeolojik / Jeoteknik Etüt Raporu Yalova Yolu Osmangazi/BURSA

 82

 15

12. Çalışma sahasında 30 m derinlik için hesaplanan ortalama kayma dalgası hızı $V_{s30}=244-248-262-281-261-319$ m/sn olarak bulunmuştur. NEHRP-UBC tanımına göre " D " sert/sıkı zemin, TS EN 1998-1 eurocode 8 tanımına göre C sıkı yada orta sıkı kum-çakıl veya sert kil olduğu görülmüştür.

13. İnceleme alanı yerel zemin sınıflamasında **Zemin Sınıfı: Z3, Zemin Grubu:C ve Zemin Sınıfı: Z4, Zemin Grubu:D** olarak değerlendirilmiştir. Buna göre; $Z3;T_A=0.15, T_B=0.60$ ve $Z4;T_A=0.20, T_B=0.90$ yerel zemin sınıfına girmektedir. Ancak verilen bu değerler parsel bazında yapılacak olan etüdler de detaylı şekilde incelenmelidir.

14. Açılan sondaj kuyularında yeraltı suyuna 3,00-7,00 metreler arasında rastlanılmıştır. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı ve yerüstü sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Planlama öncesi içindeki ve sınırındaki Nilüfer Çayı ve diğer derelerin taşkın durumu ile ilgili DSI'nin güncel görüntü alınmalı, görüş doğrultusunda uygulama yapılmalıdır.

15. İnceleme alanında, spt darbe sayıları, laboratuvar analiz sonuçları ve standart penetrasyon deney verilerinden ve yer altı su varlığının 3,00-7,00 metrede olmasından yararlanılarak NCEER(1997) ye göre sıvılaşma analizi yapılmış olup, zeminde yer alan birimlerde **Güney-orta kesimlerde sıvılaşma riski tespit edilmiştir**. Sıvılaşma analizlerinden alınan sonuçlar EK-7 de verilmiştir.

İnceleme alanının 1.Derece Deprem Bölgesinde yer alması ve alanda Kuvaterner Yaşlı Alüvyon birimlerin gözlenmesi ve yeraltı su seviyesinin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceği dikkate alınarak **Güney-orta kesimlerde parsel bazında yapılacak zemin etüdlerinde sıvılaşma analizleri detaylıca yapılmalıdır**.

16. İnceleme alanında aktif ve potansiyel nitelikte heyelan, akma, kaya düşmesi, çığ ve taşkın gibi kütle hareketleri beklenmemektedir. Çalışma sahası içinde 7269 sayılı afet Yasası ile yerleşim amaçlı yapılmış etütlerde yapılaşmayı kısıtlayıcı bir karar bulunmamaktadır.

17. 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.

18. İnceleme alanının taşıdığı jeolojik ve morfolojik özellikleri ile bölgenin 1.Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında; "**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik**" (Resmî gazete 14/07/2007 tarih 26582 sayı), "**Deprem Bölgelerinde**

Osmangazi Belediyesi'ne ait Jeolojik / Jeoteknik Etüt Raporu Yalova Yolu Osmangazi/BURSA

82

Yapılacak olan Binalar Hakkındaki Yönetmelik'' (Resmi gazete 06/03/2007 tarih 26454 sayı)
şartlarına uyulmalıdır.

19. Bölge için yapılacak deprem analizinde, Bursa ve civarındaki sismik aktivite göz önüne alınarak, etkin yer ivmesi katsayısının (A_0) = 0,40 g., Magnitüd değeri ise $7,0 < m < 7,5$ olarak alınmalıdır.

20. İnceleme alanında güney-orta kesimlerde Qal birimlerin az siltli killi çakıllı kum ve az çakıllı kumlu siltli kil seviyelerinin gözlenmesi ve yeraltı su seviyesi dikkate alınarak sıvılaşma problemleri ile karşılaşılabilceği düşünülmekte olup **Önemli Alan 1.1 (Ö.A-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda Alüvyon çökellere ait az siltli killi çakıllı kum ve az çakıllı kumlu siltli kil birimleri yer almaktadır. Eğim % 0-5 arasında değişmektedir. İnceleme alanında yeraltı su seviyesinin 3,00-7,00 m olduğu, hesaplanan oturma değeri ($\Delta H=4,62$) münferit ve radye temeller için Kil ve Kum zeminlerde toplam oturmada kabul edilebilir max. oturma sınırları içersinde kalmaktadır. Zeminde birimlerin düşük-orta -yüksek şişme potansiyeli görülmüş olup, yapılan sıvılaşma analizlerine göre sıvılaşma riskinin olduğu belirlenmiştir. Sıvılaşma tehlikesi nedeniyle inceleme güney-orta kesimi **Önemli Alan 1.1 (Ö.A-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında "**Ö.A-1.1**" olarak gösterilmiştir. Ayrıca bu alanlarda parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde, yapının yapılacağı parselde sıvılaşma analizleri, taşıma gücü, şişme-kabarma, oturma, farklı oturma hesapları yapılmalı ve yer altı su seviyeleri belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda; alınacak önlemler belirlenmeli ve gerekli önlemler (minikazık, forekazık, jetgrout vb.) alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. İnceleme alanında açılan sondajlarda yeraltı suyu varlığına 3,00-7,00 metrelerde rastlanılmıştır. Bu nedenle yeraltı suyu ve sızıntı suları için temel seviyesinde drenaj sistemleri projelendirilmelidir.

Kazılarda komşu parsellerin güvenliği sağlanmalı ve yapılaşma sırasında oluşabilecek şevler tekniğine uygun istinat yapıları ile stabil hale getirilmelidir.

Zemin etüdünde alınacak önlemler belirlenmeli, uzman mühendislerce projelendirilerek, belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılanmaya gidilmelidir.

İnceleme alanında kuzey kesimlerde Neojen yaşlı birimlerin az çakıllı kumlu siltli kil seviyeleri gözlenmesi ve yer altı su seviyesi dikkate alınarak şişme problemleri ile karşılaşılabilceği

Osmangazi Belediyesi'ne ait Jeolojik / Jeoteknik Etüt Raporu Yalova Yolu Osmangazi/BURSA

düşünülmekte olup **Önemli Alan 5.1 (Ö.A-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısında Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda Neojen yaşlı birimlerin az çakıllı kumlu siltli kil seviyeleri yer almaktadır. İnceleme sahası %5-%15 arası eğime sahiptir. İnceleme alanında kuzey kesimlerde zeminin geneline baktığımızda kohezyonlu zeminlerin katı-çok katı-sert kıvamda olduğu görülmektedir. Çalışma alanımızda açılan sondaj kuyularından alınan zemin numuneleri üzerinde yapılan deneyler sonucunda zeminlerin düşük-orta-yüksek-çok yüksek şişme potansiyeli sınıfında yer aldığı belirlenmiştir. Bölgede gözlenen birimlerin genel karakteristik özellikleri suyla temas halinde çok kolay şişme ve kabarma özelliği göstermeleridir. Zeminlerdeki şişme – kabarma, ileride binalarda yapısal çatlaklara neden olabilir. Bunun için şişme potansiyeline sahip zeminler üzerine yapılacak yapıların proje ve dizaynında bina temelinin oturtulacağı yerdeki şişme özelliği gösteren malzemenin sıyrılarak yerine şişmeyen nitelikte sıkıştırılmış dolgu yapılması vb. önerilebilir.

Sığ temel sistemlerinin güçlendirilerek yapının olası şişme hareketlerine direnmesi sağlanabilir. Temellerin oturacağı zeminin suyla temasını önlemek amacıyla yüzey – temel drenajları ile temel izolasyonlarının yapılması, temel altında taban zeminindeki kapiler suyun yükselmesine mani olacak şekilde örtü tabakası oluşturulması v.b. önerilebilir.

Zemin etüt aşamasında şişme-kabarma, oturma, farklı oturma, taşıma gücü hesapları yapılmalı ve yer altı su seviyeleri belirlenmelidir.

Yapılan deneyler ve hesaplamalar sonucunda inceleme alanındaki orta-kuzey kesimlerdeki birimlerin düşük-orta-yüksek-çok yüksek şişme potansiyeli sınıfında yer aldığı belirlenmiştir. Bu sebepten dolayı yapılaşma esnasında şişme, oturma ve taşıma gücü proje verilerine bağlı olarak gerekli ise uygun (teknğine uygun olarak) zemin iyileştirme yöntemleri ve uygun temel tipinin seçilmesi gerekmektedir.

Bölgenin 1. derece deprem kuşağı içinde bulunması nedeniyle inşa edilecek yapıların parsel bazındaki zemin etütlerinde rezonans, sıvılaşma analizi, oturma, farklı oturma, şişme ve taşıma gücü gibi değerler ayrıntılı olarak ortaya konup, inşaat projelendirilmesinde ve yapım aşamasında bu değerler göz önünde bulundurularak uygun temel tipinin seçilmesi gerekmektedir.

Kazılarda komşu parsellerin güvenliği sağlanmalı ve yapılaşma sırasında oluşabilecek şevler tekniğine uygun istinat yapıları ile stabil hale getirilmelidir.

Zemin etütünde alınacak önlemler belirlenmeli, uzman mühendislerce projelendirilerek, belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılanmaya gidilmelidir.

Osmangazi Belediyesi'ne ait Jeolojik / Jeoteknik Etüt Raporu Yalova Yolu Osmangazi/BURSA

84

18

21. Söz konusu bu rapor imar planına esas olmak üzere hazırlanmıştır. Bölgede, planlama çalışmalarından sonra yapılaşmaya açılacak bütün alanlarda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 18.08.2005 ve 847 sayılı Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı çerçevesinde parsel bazında Zemin Etütleri yapılmalıdır.

22. Bu proje kapsamında Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Yalova Yolu Mevkii, 1/5000'lik H22A21B-H22A21C-H22A22A-H22A22D-H22D02A-H22D02B-H22D02D ve 1/1000'lik H22A21C2C-H22A22A1C-H22A22A1D-H22A22A4A-H22A22A4B-H22A22A4C-H22A22A4D-H22A22D1A-H22A22D1B-H22A22D1C-H22A22D1D-H22A22D3A-H22A22D3D-H22A22D4A-H22A22D4B-H22A22D4C-H22D02A1B-H22D02A1C-H22D02A2A -H22D02A2C-H22D02A2D-H22D02A3A-H22D02A3B-H22D02A3C-H22D02A3D-H22D02A4B-H22D02A4C-H22D02B4D-H22D02D1A-H22D02D1B-H22D02D2A-H22A21C2B- H22A21B3C-H22A21C3B-H22D02A4A-H22D02D2B Paftalarında yer alan 509 ha'lık alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüdünü kapsamaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporu olarak hazırlanmış olup zemin etüt raporu olarak kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu raporda ki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etütü istenmelidir.

Saygılarımızla,

GÜVEN NRSAN
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 4034

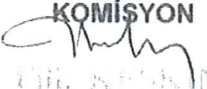
Mehmet YILDIZ
Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 12597

SEZ SEZ SONDAJÇILIK VE
ZEMİN ETÜD BÜROSU
Mehmet YILDIZ - M. Gökem BÜYÜK ÖZ
Kınak Mah. Yıldırım Cad. No:18 Kat:5
Nilüfer / BURSA Tel:(0224) 452 96 61
Çekirge V.D. Vergi No: 965 060 3006

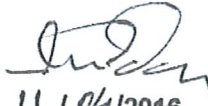
İLİ	BURSA
İLÇESİ	OSMANGAZİ
BELDE	
KÖY / MAH.	
MEVKİ	YALOVA YOLU
PAFTA	1/5000'lik H22A21B-H22A21C-H22A22A-H22A22D-H22D02A-H22D02B-H22D02D, 1/1000'lik H22A21C2C-H22A22A1C-H22A22A1D-H22A22A4A-H22A22A4B-H22A22A4C-H22A22A4D-H22A22D1A-H22A22D1B-H22A22D1C-H22A22D1D-H22A22D3A-H22A22D3D-H22A22D4A-H22A22D4B-H22A22D4C-H22D02A1B-H22D02A1C-H22D02A2A-H22D02A2C-H22D02A2D-H22D02A3A-H22D02A3B-H22D02A3C-H22D02A3D-H22D02A4B-H22D02A4C-H22D02B4D-H22D02D1A-H22D02D1B-H22D02D2A-H22A21C2B-H22A21B3C-H22A21C3B-H22D02A4A-H22D02D2B
ADA	
PARSEL	
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

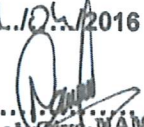
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.


İLAN DİSLAN
Jeoloji Mühendisi
.....
11/04/2016


KOMİSYON
İLAN DİSLAN
Jeoloji Mühendisi
.....
11/04/2016


İLAN DİSLAN
Jeoloji Mühendisi
.....
11/04/2016


11/04/2016
Himmət DAGLI
İmar ve Planlama Şb.Md.V.
.....
Şb. Md.

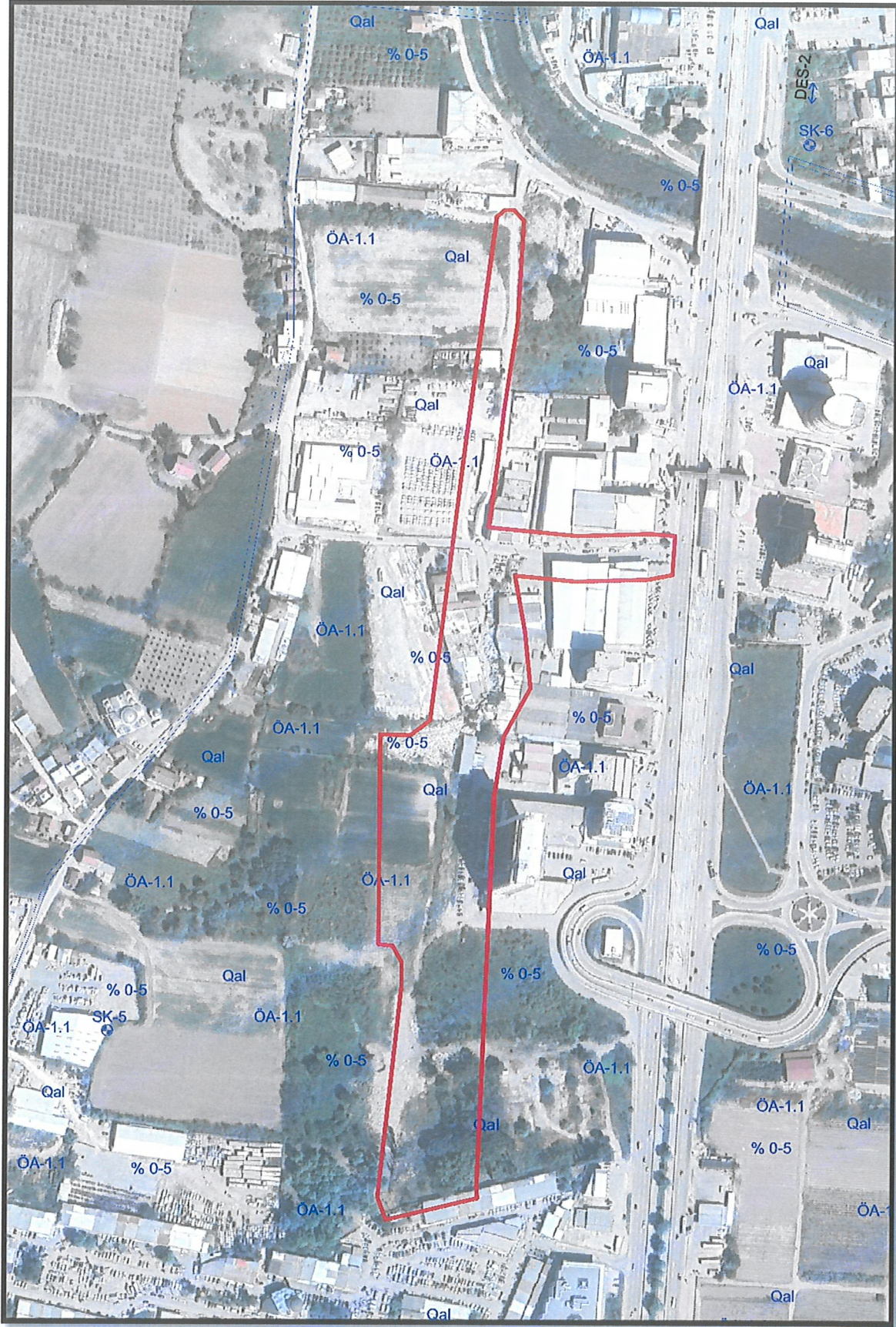
11/04/2016

Selçuk NAMLİ
Çevre ve Şehircilik İl Müd. Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY
11/04/2016

Çevre ve Şehircilik İl Müd. Yrd.

Şekil 7. Yerleşime Uygunluk Haritası



3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları en son 5216 sayılı yasa kapsamında belirlenmiş ve en geniş haline kavuşmuştur. Yaklaşık 300 km²'lik bir alanı kaplamaktadır. Bursa İl genelini kaplayan alanda Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Tarafından onaylanan “*Bursa 2020 yılı 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı*” mevcuttur. 2020 yılı Çevre Düzeni Planı kapsamında Gelişme eğilimleri de dikkate alınarak bazı tanımlar getirilmiştir. 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. Osmangazi İlçesi ve değişikliğe konu planlama alanı, Merkez Planlama Bölgesi içinde yer almaktadır.

Planlama alanı; mevcut 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planında “Planlama Alanı (Plan kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar” kapsamında. Konu ile alakalı olarak plan notlarında;

“6.2.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

6.2.1.1. *Planlama bölgeleri dışındaki belediyelerin yerleşme ve gelişme alanları ile ilgili imar planları, ilave, revizyon ve mevzii imar planlarının yapımı ve onayında bu planın genel ilke ve hedeflerine uyulması zorunludur.*

6.2.1.2. *Bu planın onama tarihinden sonra belediyesince hazırlanacak imar planları ve ilave imar planlarında öngörülen kullanımlar ve bunlara yönelik ihtiyaçlar sadece o yerleşime ait olacaktır. Bu kullanımların yer seçimi ve nitelikleri hakkında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması zorunludur.*

6.2.1.3. *Bu planla irdelenmesi öngörülen planlar hariç, planın onama tarihinden önce onanlı uygulama imar planları ve hükümleri geçerlidir.*

6.2.1.4. *Planlama bölgeleri dışında yer alacak öneri sanayi bölgeleri, organize ya da ihtisas sanayi bölgeleri şeklinde kurulacaktır. Bu alanların yer seçimi Bilim, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın uygun görüşü ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda sonuçlandırılır.*

Ancak organize sanayi bölgelerinde faaliyetine ilgili mevzuatı gereği izin verilmeyen ya da ihtisaslaşması mümkün olmayan sanayi tesislerinin, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak bu planda değişiklik yapılması suretiyle köy yerleşik alanlarının dışında yapılması mümkündür.

6.2.1.5. *Planlama bölgeleri dışındaki öneri küçük sanayi bölgeleri ihtiyacı karşılayacak şekilde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izini almak koşulu ile oluşturulabilir. Küçük Sanayi Bölgelerinde yapılanma koşulları imar planlarında belirlenir.*

6.2.1.6. *Orhaneli, Keles, Büyükorhan ve Harmancık yerleşmeleri planlama bölgeleri dışında kalmakla beraber Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bütününde önem arz etmekte olup, bu alanlarda tarım ve hayvancılık tesisleri ve yayla turizminin desteklenmesi esastır.”* denilmektedir.

Şekil 8. Onaylı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı örneği



60

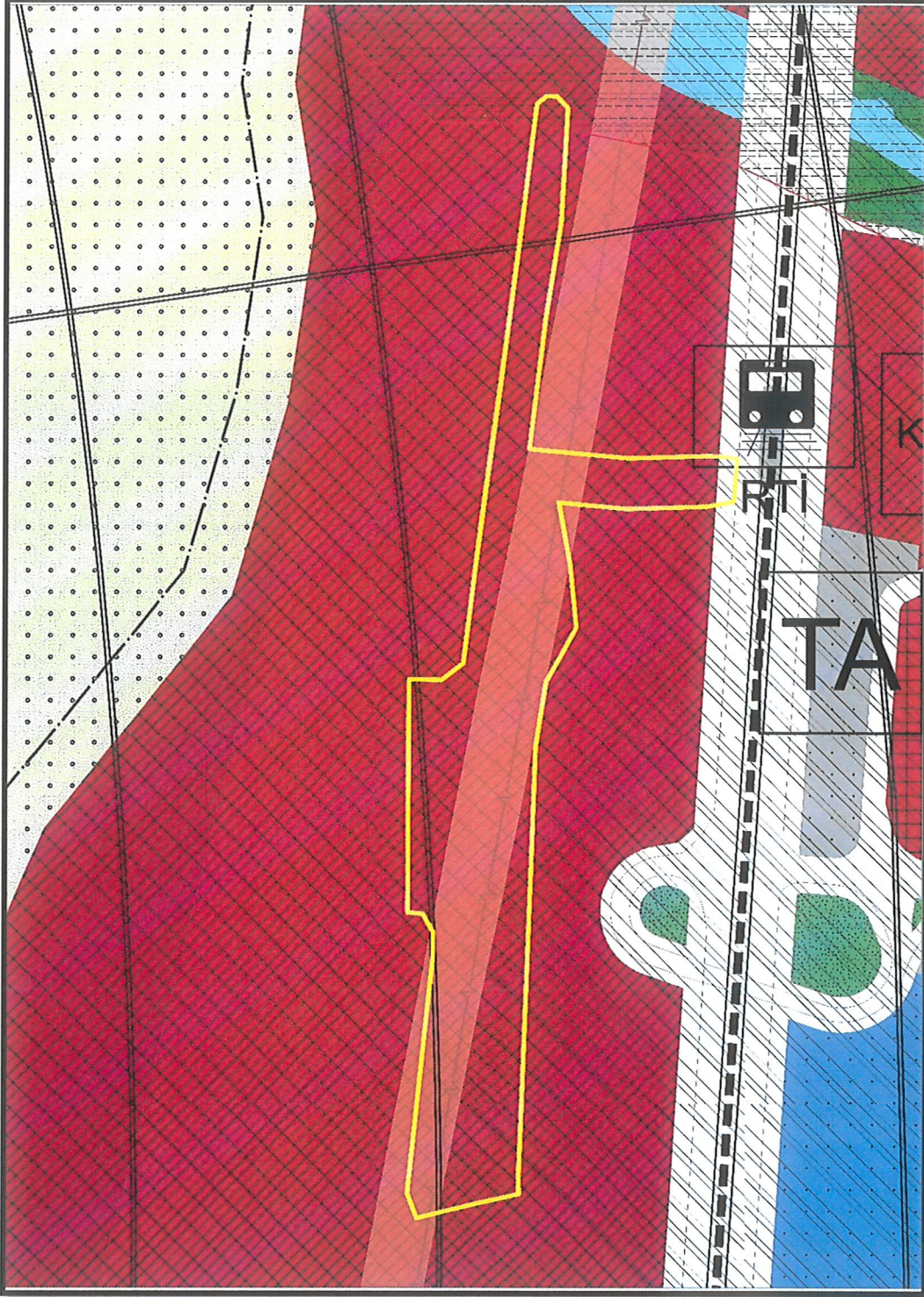
3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2007 tarih ve 221 tarih ve sayılı kararı ile onaylı BBB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında,

- Kentsel Çalışma Alanları başlığı altında;

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları ve Yol Alanı kapsamında kalmaktadır.

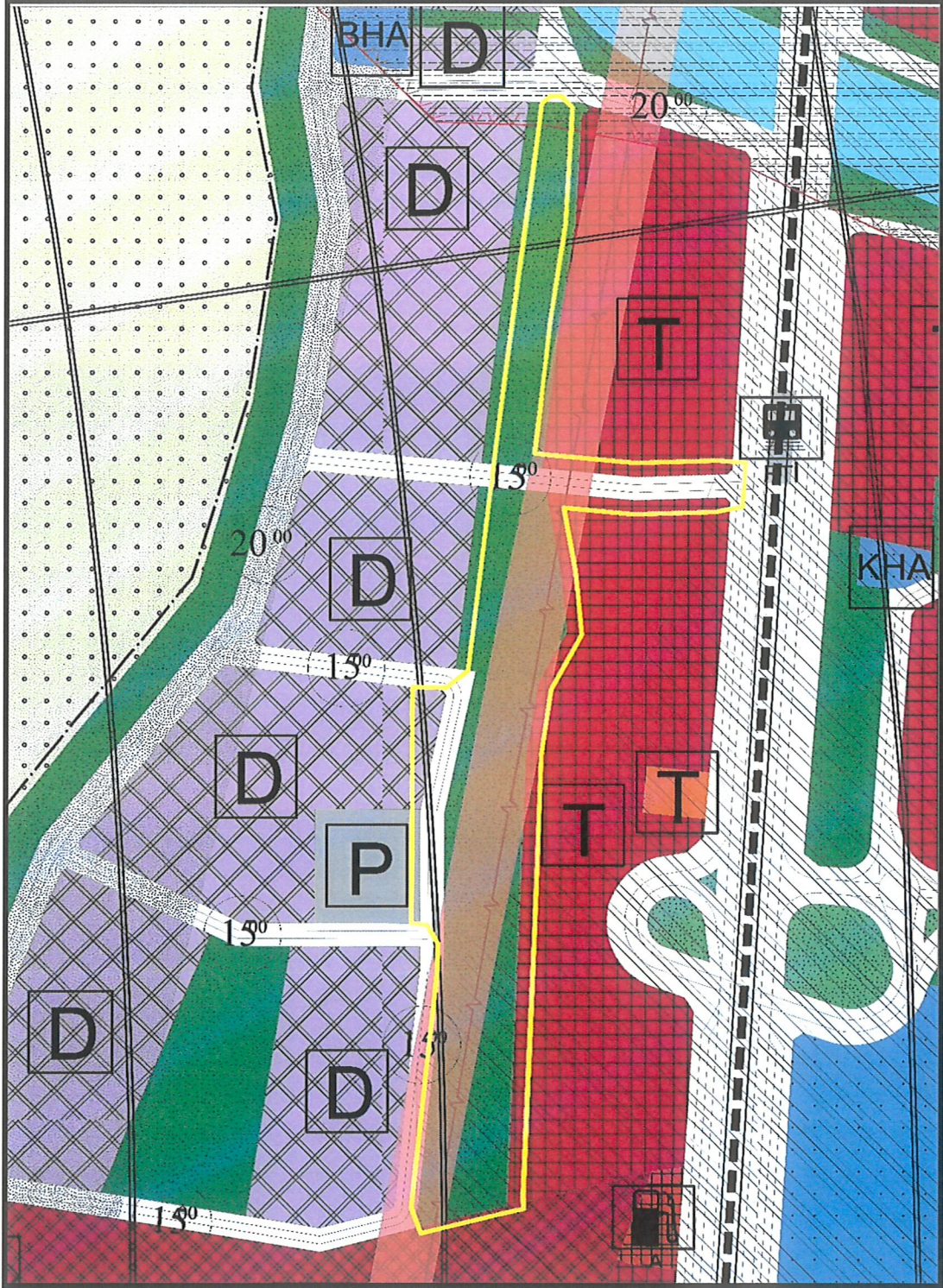
Şekil 9. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kısmen Ticaret Alanında kısmen Depolama Alanında kısmen Yolda ve kısmen de Park Alanında kaldığı tespit edilmiştir.

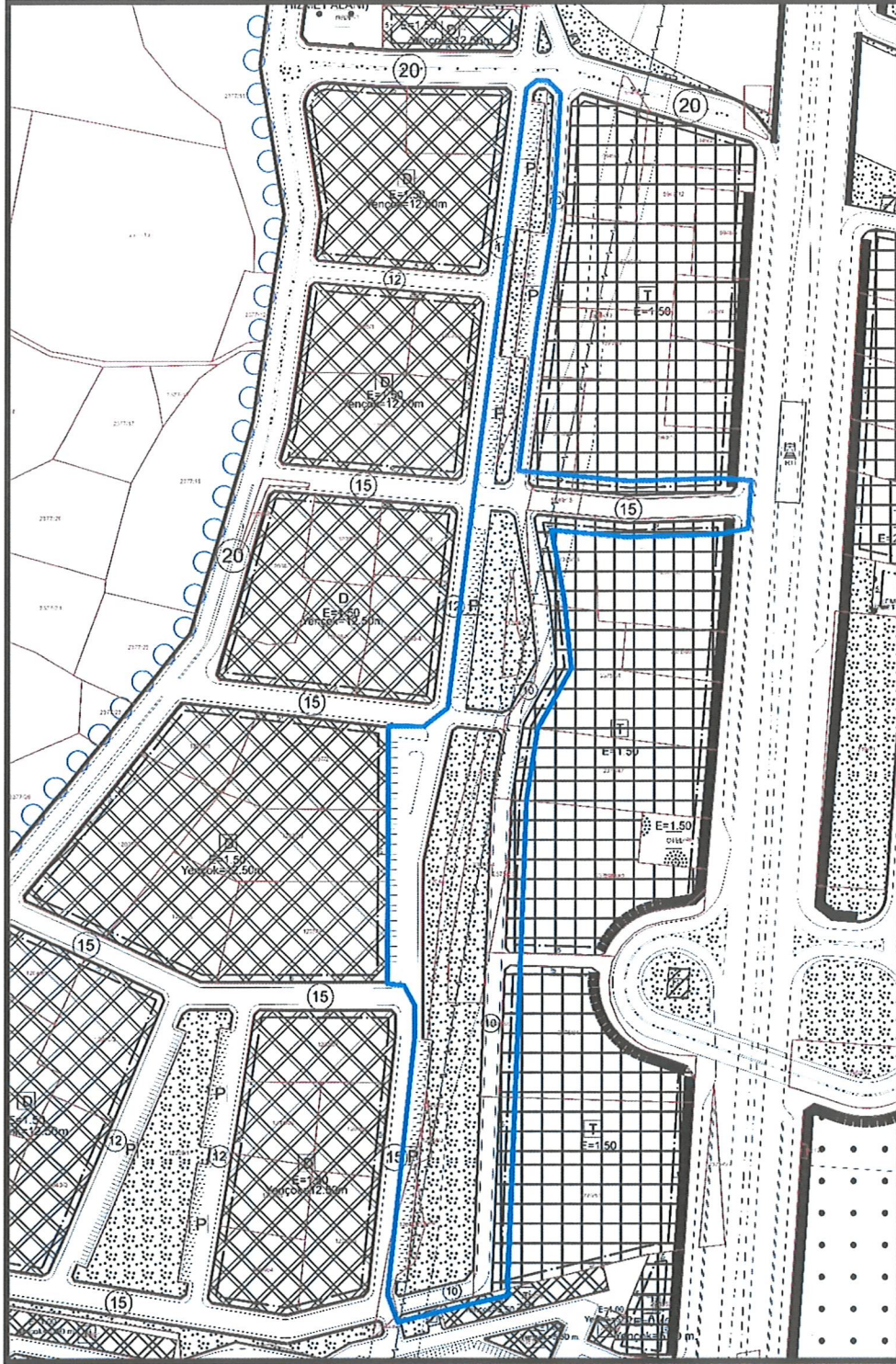
Şekil 10.1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı



3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.10.2019 tarih ve 1501 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planında kapsamında Ticaret Alanında, Yol Alanında, Park Alanında ve Otopark Alanında kalmaktadır.

Şekil 11. Onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu UIP örneği



4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

4.1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Belediyemiz aleyhine açılan ve hukuki el atma davası olan, Panayır Mahallesi 2375 ada 51 parsel ve etrafında bulunan imar planı içerisinde kamulaştırmaya konu olabilecek yol, park, yeşil alan vb. alanlardaki parsellerden Belediyemize kamulaştırma davalarını önlemek amacıyla plandaki kamu alanlarının tekrar değerlendirilmesi amacıyla 2375, 5949, 12042, 12043, 12044 adalar muhtelif parsellere ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır.

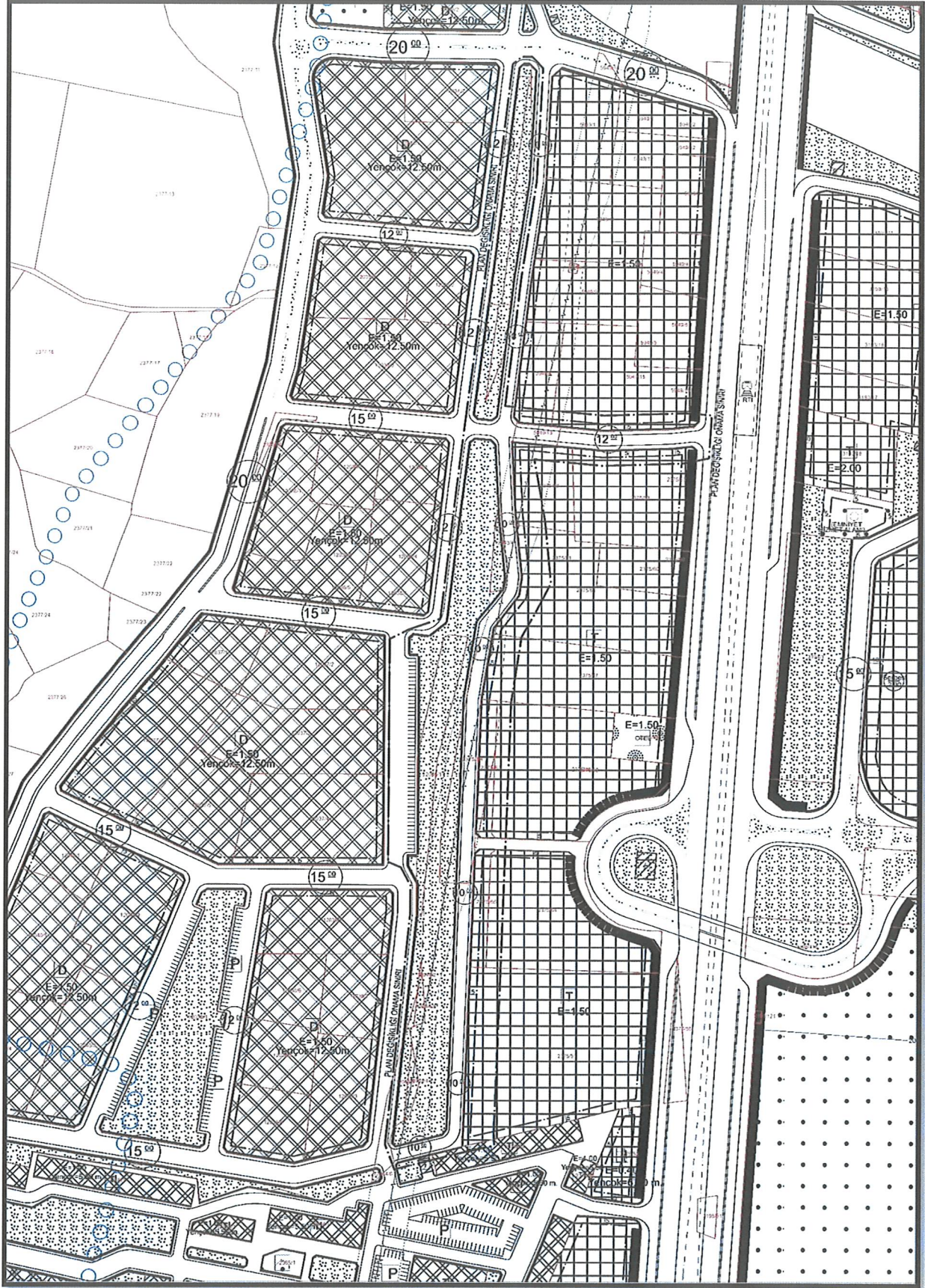
4.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Panayır Mahallesi 2375 ada 51 parselin bulunduğu imar adasında imar uygulaması gören parsellerin batı kısmında parsellerden geçen imar hatlarında düzenlemeler yapılarak imar hattının kadastral hatta çekildiği, donatı alanlarının yeniden düzenlendiği şekilde plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Tablo 4. Alan Dağılımı

KULLANIM	YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	FARK
Ticaret Alanı	0.00	4699.62	4699.62
Park Alanı	16755.00	16946.69	191.69
Yol ve Otopark Alanı	14898.94	10007.63	-4891.31
Toplam Alan	31653.94	31653.94	0.00

Şekil 12. 1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği



5. KURUM YAZILARI



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü
Kamulaştırma Birimi

Sayı :E-40554838-752.01-332862
Konu : Plan Çalışması Talebi

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜNE

Kamulaştırmamız el atıldığı iddiasıyla Belediyemiz aleyhine açılan (hukuki el atma davası) olan, Bursa ili Osmangazi İlçesi Panayır Mahallesi 2375 ada 51 parsel ve etrafında bulunan Osmangazi (Bursa) 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı içerisinde kamulaştırmaya konu olabilecek yol, park, yeşil alan vb. alanlardaki parsellerden Belediyemize kamulaştırma davalarını önlemek amacıyla plandaki kamu alanlarının müdürlüğünüzce tekrar değerlendirilerek gerekli plan çalışmalarının yapılmasını arz ederim.

İsmail DİN
Emlak Ve İstimlak Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 64f1e2ae-17eb-4980-97b4-1a097d01aaf6

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Soğanlı Mahallesi Dr. Sadık Ahmet Caddesi No:388 Osmangazi / Bursa
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.osmangazi.bel.tr>
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sibel ŞULAN
Tekniker
Telefon No: 4441601 Dahili: 1536





T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
Planlama Birimi



Sayı : E-74067295-115.01.06-342406
Konu : Kurum Görüşü Talebi

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 12.03.2025 tarih ve 332862 sayılı yazısı.

Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 12.03.2025 tarih ve 332862 sayılı yazısı ile kamulaştırmaz el atıldığı iddiasıyla Belediyemiz aleyhine açılan ve hukuki el atma davası olan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi 2375 ada 51 parsel ve etrafında bulunan Osmangazi (Bursa) 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı içerisinde kamulaştırmaya konu olabilecek yol, park, yeşil alan vb. alanlardaki parsellerden Belediyemize kamulaştırma davalarını önlemek amacıyla plandaki kamu alanlarının Müdürlüğümüzce tekrar değerlendirilerek gerekli plan çalışmalarının yapılması talep edilmektedir.

Talebe konu 2375 ada 51 parsel arşiv kayıtlarımızda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "kısmen Ticaret Alanında kısmen Park Alanında", Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.10.2019 tarih ve 1501 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı kapsamında "kısmen Ticaret Alanında, kısmen Yol Alanında" kalmakta olduğu tespit edilmiştir

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede 2375 ada 51 parselin imar hattının kadastral hat ile çakıştırılarak 10 metre enkesitli yolun batıya kaydırılması, devamlılığı olan yolun kuzey bölümünde de düzenleme yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmiş olup, yazımız ekinde taslak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği iletilmektedir.

Hazırlanan taslak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin değerlendirilerek müdürlük görüşünüzün ivedilikle tarafımıza iletilmesi arz olunur.

Dilek ALTAN TÜRKMEN
Kentsel Tasarım Müdürü

Ekler :

1 - Taslak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (sayısal)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4d6f7ca2-223d-4bef-950c-a7b9c095ccb8

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı No:10

Osmangazi / Bursa

Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09

e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.osmangazi.bel.tr>

Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Merve ZİVLAK

Şehir Plancısı

Telefon No: -



- 2 - Taslak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (pdf)
3 - Mevcut Plan ve Taslak Plan Değişikliği Karşılaştırması

Dağıtım:

Park ve Bahçeler Müdürlüğüne
Emlak ve İstimlak Müdürlüğüne
Fen İşleri Müdürlüğüne
İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4d6f7ca2-223d-4bef-950c-a7b9c095ccb8

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Santral Garaj Mahallesi Uluabatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı No:10
Osmangazi / Bursa
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.osmangazi.bel.tr>
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Merve ZIVLAK
Şehir Plancısı
Telefon No: -





T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Park ve Bahçeler Müdürlüğü



Sayı : E-94572677-115.01.06-343957
Konu : Kurum Görüşü Talebi

PLANLAMA BİRİMİNE

İlgi : 25.04.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.06-342406 sayılı yazı.

İlgi sayılı yazıda Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi 2375 ada 51 parsel ve etrafında bulunan Osmangazi (Bursa) 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı içerisinde kamulaştırmaya konu olabilecek yol, park, yeşil alan vb. alanlardaki parsellerden Belediyemize kamulaştırma davalarını önlemek amacıyla mevcut planların revizyonu söz konusu olup öneri planlar doğrultusunda Müdürlüğümüzce görüş istenmektedir.

Belirtilen alan incelendiğinde alanda mevcut planda otopark alanlarının iptal edilerek alanın park/yeşil alan olarak revize edildiği görülmüştür. Alan uygulamalarına geçildiğinde yüksek gerilim hatları altında kalan alanlarda yeşil alan uygulamaları tehlike arz etmektedir. Bu alanların otopark özelliğinde korularak düzenlenmesi bölge ihtiyaçları da göz önünde bulundurulduğunda daha uygun olacağı Müdürlüğümüz görüşüdür.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Elif ŞAKİR
Park Ve Bahçeler Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: cb91e0af-6cb1-4416-9ee2-656c43ac1c07

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Alemdar Mah. 1. Spor Sokak No:2-1 Osmangazi/ Bursa
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.osmangazi.bel.tr>
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Zeynep DİNÇKOL
Mühendis
Telefon No: -





T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü
Yol Yapım, Bakım ve Onarım Birimi



Sayı : E-86402028-622.01-343374
Konu : Kurum Görüşü Talebi

PLANLAMA BİRİMİNE

İlgi : 25.04.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.06-342406 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınızda yapılan plan değişikliği ile ilgili Müdürlüğümüzden uygun görüş talep edilmektedir.

Belediyemizce yapılan imar planı revizyonları ve yeni planların topografya ile uyumlu olması gerektiği açıktır. Yeni yapılan imar yollarında ve revizyonlarında imar planları netleştirilmeden önce taslak yol projeleri yapılmalı ve bu taslak planlar neticesinde imar planlarına son şekli verilmelidir.

Müdürlüğünüzce yapılacak imar planları ve revizyonlarında taslak yol projelerinde mevzuattaki fenni ve teknik şartlara uygun projelendirme çalışmaları yapılması gerekmekte olup, Belediyemiz yol projelerilerinin yapılması İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile Kentsel Tasarım Müdürlüğü görev, yetki ve sorumluluğunda kaldığından dolayı Müdürlüğümüzce herhangi bir değerlendirme yapılamamaktadır. Konunun tarafınızca değerlendirilmesi hususunda ;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Aykan İYİZAMAN
Fen İşleri Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9e54801d-0fd8-4c77-aef9-29baf9d13ee8

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Alemdar Mah. 1. Spor Sokak No:2-1 Osmangazi/ Bursa
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.osmangazi.bel.tr>
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sercan KÜÇÜKASLAN
İnşaat Mühendisi
Telefon No: -



33



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Harita Birimi



Sayı : E-36411729-754-346341
Konu : Kurum Görüşü Talebi (Panayır Mh., 2375 Ada,
51 Parsel Hk.)

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 25.04.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.06-342406 sayılı yazınız.

Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 12.03.2025 tarih ve 332862 sayılı yazısı ile kamulaştırmaz el atıldığı iddiasıyla Belediyemiz aleyhine açılan ve hukuki el atma davası olan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi 2375 ada 51 parsel ve etrafında bulunan Osmangazi (Bursa) 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı içerisinde kamulaştırmaya konu olabilecek yol, park, yeşil alan vb. alanlardaki parsellerden Belediyemize kamulaştırma davalarını önlemek amacıyla plandaki kamu alanlarının tekrar değerlendirilerek gerekli plan çalışmalarının yapılması talep edildiği, talebe konu 2375 ada 51 parsel arşiv kayıtlarında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "kısmen Ticaret Alanında kısmen Park Alanında", Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.10.2019 tarih ve 1501 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı kapsamında "kısmen Ticaret Alanında, kısmen Yol Alanında" kalmakta olduğu tespit edildiği, Müdürlüğünüzce yapılan incelemede 2375 ada 51 parselin imar hattının kadastral hat ile çakıştırılarak 10 metre kesitli yolun batıya kaydırılması, devamlılığı olan yolun kuzey bölümünde de düzenleme yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmiş olduğu, hazırlanan taslak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin değerlendirilerek Müdürlük görüşümüzün iletilmesi istenilmektedir.

Söz konusu; Plan değişiklik önerisi, mülkiyet hakları üzerinden incelenmiş olup, 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Madde uygulaması korunduğundan sakıncası bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz olunur.

Ulviye ÖZDAMAR
İmar Ve Şehircilik Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7a378903-54d7-4d93-afd3-6e6ba13aa0f9

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Santral Garaj Mahallesi Uluabatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı No:10
Osmangazi / Bursa
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.osmangazi.bel.tr>
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Dilek ECE TAVUKÇU
Mühendis
Telefon No: -





T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü
Kamulaştırma Birimi



Sayı : E-40554838-752.01-353174
Konu : Plan Değişikliği Müdürlük Görüşü Talebi

PLANLAMA BİRİMİNE

İlgi : 25.04.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.06-342406 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Bursa İli Osmangazi İlçesi Panayır Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 2375 ada 51 parsel ve çevresi uygulama imar planında hazırlanan taslak plan değişikliği Müdürlüğümüzce uygundur.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

İsmail DİN
Emlak Ve İstimlak Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 39ccdfb-14c5-446d-80ed-b245eb09e81b

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Soğanlı Mahallesi Dr. Sadık Ahmet Caddesi No:388 Osmangazi / Bursa
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.osmangazi.bel.tr>
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sibel ŞULAN
Tekniker
Telefon No: 4441601 Dahili:1536

