



TRENETA Turizm Planlama A.Ş.
Bademli Mah. 27. Sk. No: 5/100.000 Aya BURSA
Tic Sic No: 111507 Mucency / VD / 2551219883
Dr. Murat ÖZTÜRK A.B.A.
(A grubu) Y. Şehir Planlama (T. Kurumu) Plancısı
Oda Sic No: 8071 Oda No: Y 70 15304
ozyaba@gmail.com Tel: 0532 584 55 45

OSMANGAZİ BELEDİYESİ KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ SAKARYA
MAHALLESİ 292 ADAYA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ DEMİRTAŞ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME RAPORU

UİP-161041997

Katip ÜYE
Abdullah ÇALI

Katip ÜYE
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
03 / 01 / 2024 tarih ve **25** sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
19.03.2024 tarih ve **367** sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

UYGUN BULUNDU

İÇİNDEKİLER

1. ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	5
1.1. Planlama Alanının Yeri ve Konumu.....	5
1.2. Planlama Alanı Bilgileri	6
1.3. Mevzuat Kapsamı	7
1.4. Planlama Alanı Mülkiyet Yapısı.....	8
1.5. Plan Değişikliği Gerekçesi	8
2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ	8
2.1. Planlama Alanının Mevcut Yapısı ve Genel Özellikleri	8
2.2. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu	9
2.3. Ulaşım	9
2.4. Altyapı/Teknik Altyapı.....	9
2.5. İklimlendirme.....	11
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ.....	13
3.1. Planlama Alanı Sınırı	13
3.2. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu	13
3.3. Ulaşım	14
3.4. Altyapı/Teknik Altyapı.....	14
3.5. Sosyal Altyapı.....	14
3.6. İklimlendirme.....	14
4. YERBİLİMSEL VE RİSK ANALİZİ	15
4.1. Depremsellik.....	15
5. SENARYO	16
6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ.....	16

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. Nilüfer İlçesi İklim Tablosu.....	12
--	----

HARİTA LİSTESİ

Harita 1. Planlama Alanı Konumu.....	5
Harita 2:Planlama Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü.....	6
Harita 3. Sosyal ve Teknik Altyapı Alan Çeşitleri ve Grupları.....	7
Harita 4. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	9
Harita 5. Osmangazi İklim Grafiği	11
Harita 6. Osmangazi Sıcaklık Grafiği	12
Harita 7. Osmangazi Aylık Ortalama Güneşli Saat Grafiği	12
Harita 8. AFAD, 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası	15
Harita 9. Bursa Depremsellik Haritası	15

PLAN LİSTESİ

Plan 1. Parsellerin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Hizmet Aldığı Donatı Alanları.....	10
Plan 2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	13

1. ALANA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1. Planlama Alanının Yeri ve Konumu

Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü içerisinde yer almaktadır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir. İl, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem daireleri arasında yer almaktadır. Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmanlık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi ve Yenişehir'dir.

Planlama alanı Osmangazi İlçesi, Demirtaş-Sakarya Mahallesi'nin güneyi sınırında konumlanmıştır. Bölge için röper noktası olan Demirtaş Merkez Camii planlama alanının yaklaşık 150 metre doğusunda yer almaktadır.

Planlama alanı Bursa Kent Merkezine yaklaşık olarak 8,70 km, Osmangazi İlçe Merkezine de yaklaşık olarak aynı uzaklıktadır. Söz konusu parsel, güney yönünde Osmangazi Caddesi'ne cephelidir.

Planlama alanı, ana artere cepheli konumda olup, genel olarak bitişik nizam yapılaşma deseninin hakim olduğu 4-5 katlı konut bölgesinde yer almaktadır. Güney yönünde cephe aldığı ana arter üzerinde de zemin katlarda ticaret kullanımı hakimdir.



Harita 1. Planlama Alanı Konumu



Harita 2:Planlama Alanı Yakın Çevresi Uydu Görüntüsü

1.2. Planlama Alanı Bilgileri

Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi Raporu içeriğine konu İmar Planı Değişikliği Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş- Sakarya Mahallesi, H22A22C2A Pafta, 292 adaya yönelik hazırlanan İmar Planı Değişikliğidir.

Planlama alanı, ana artere cepheli konumda olup, genel olarak bitişik nizam yapılaşma deseninin hakim olduğu 4-5 katlı konut bölgesinde yer almaktadır. Güney yönünde cephe aldığı ana arter üzerinde de zemin katlarda ticaret kullanımı hakimdir.



Handwritten signature or mark.

1.3. Mevzuat Kapsamı

20.02.2020 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un 12 inci maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanununa eklenen Ek 8 inci madde'de;

"EK MADDE 8 – Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur." Denilmektedir.

Ek Madde 8'e göre plan değişiklikleri; plan ana kararlarını, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla plan değişikliği sonrası oluşabilecek sosyal ve teknik alt yapı etkilerinin değerlendirilerek tüm bu alt başlıkları içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanması istenmektedir.

Harita 3. Sosyal ve Teknik Altyapı Alan Çeşitleri ve Grupları

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	
Sosyal Altyapı Alanları	Teknik Altyapı Alanları
<ul style="list-style-type: none">✓ Yeşil Alan✓ Eğitim Alanı✓ Sağlık Alanı✓ Sosyal Tesis Alanı: Kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri vb.✓ Kültürel Tesis Alanı: Kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera vb.✓ İbadet Alanı	<ul style="list-style-type: none">✓ Ulaşım✓ Otopark✓ Elektrik✓ Doğalgaz✓ Haberleşme✓ Çöp ve Atık İmhası✓ İçme ve Kullanma Suyu✓ Kanalizasyon vb.

Kent planlaması tasarım ilkelerindeki en önemli öğeler, barınma (iskân alanları), çalışma (üretim, ticaret, yönetim, konaklama, vb. alanlar), dinlenme-eğlenme (açık ve yeşil alanlar, kültürel ve sosyal aktiviteler, eğlence alanları vb. alanlar) ve ulaşım alt başlıklarıdır. Sağlıklı bir kentte, bu öğelerin birbirleriyle sağlıklı etkileşimi sağlanmış, alansal büyüklükleri doğru kurgulanmış ve erişilebilirlikleri doğru hazırlanmışsa, o kentin sistemsel sorunları en aza indirgenmiş ve böylece daha sağlıklı toplumlar elde edilmiş olunacaktır. İmar planlarında kentsel sosyal ve teknik alt yapı alanları ne kadar sağlıklı ve yerleşme dokusuna uygun olursa, o derece sağlıklı bir toplum ve mutlu bir gelecek kurgusu yapılmış olmaktadır.

1.4. Planlama Alanı Mülkiyet Yapısı

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş- Sakarya Mahallesi, H22A22C2A Pafta, 292 adanın bulunduğu alanı kapsamaktadır. Planlama alan büyüklüğü toplam 7448,72 m²'dir. Parseller özel mülkiyette bulunmaktadır.

1.5. Plan Değişikliği Gerekçesi

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş- Sakarya Mahallesi, H22A22C2A Pafta, 292 adanın bulunduğu alanı kapsamaktadır. Planlama alan büyüklüğü toplam 7448,72 m²'dir.

Planlama alanına ait üst ölçek planlama kararları incelendiğinde; parsel 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak planlıdır. Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "275 K/HA Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.

Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde ise kısmen "Tali İş Merkezi " ve kısmen "250 K/HA Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımına sahiptir.

Planlama alanı içerisindeki parsellerden, 292 ada 1, kısmen 2, kısmen 3, 4, 5, kısmen 6, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 26, 27 parseller onaylı 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu içerisinde, bitişik nizam 3 kat konut alanı, kısmen 2, kısmen 3, kısmen 6, 7, 8, 9, 23, 24, 28, 29, 30, ve 33 parseller ise bitişik nizam 5 kat ticaret kullanımına sahiptirler.

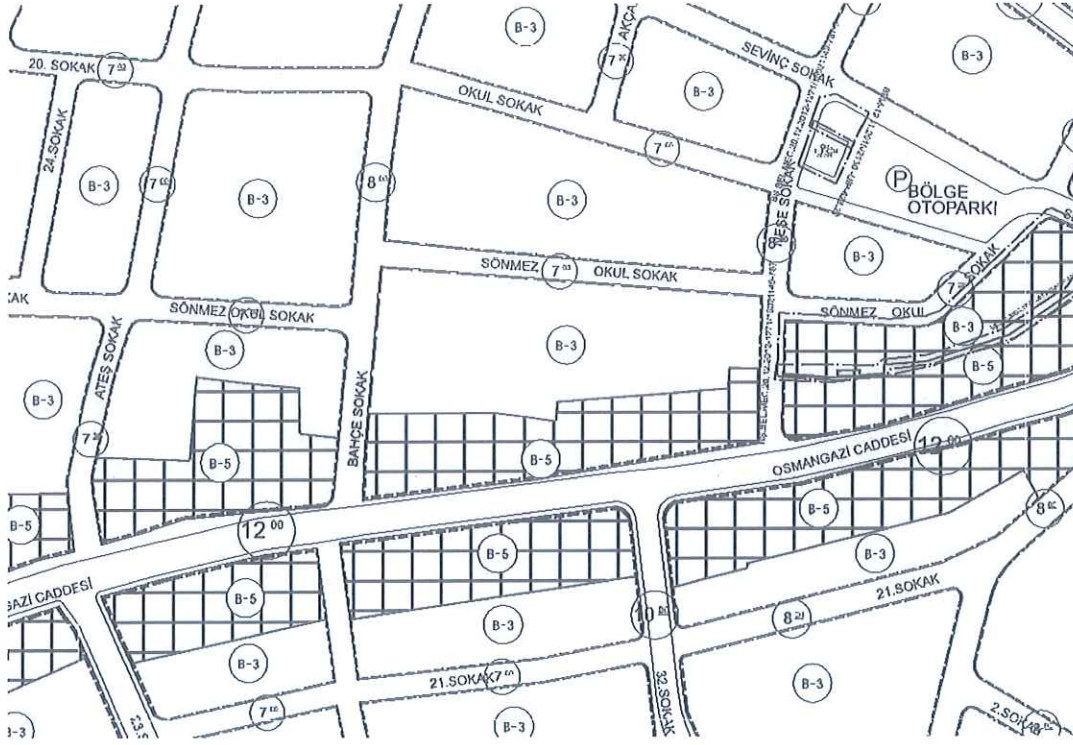
Bahsi geçen planlama alanı içerisinde tek bir uygulama yapılacak olup, bu sebeple, genel olarak yukarıda tanımlanan yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmadan, tüm parsellerin fonksiyonunun alanda genel olarak tanımlı olan Ticaret-Konut Alanı fonksiyonuna dönüşümü talep edilmektedir. Bu sorunun giderilerek, alanda tek bir uygulama yapabilmek amacıyla, 3194 sayılı İmar Kanunu Ek Madde-8' e de aykırı olmayacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

2.1. Planlama Alanının Mevcut Yapısı ve Genel Özellikleri

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş- Sakarya Mahallesi, H22A22C2A Pafta, 292 ada 1/1000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı'nda Planlama alanı içerisindeki parsellerden, 292 ada 1, kısmen 2, kısmen 3, 4, 5, kısmen 6, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 26, 27 parseller onaylı 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu içerisinde, bitişik nizam 3 kat konut alanı, kısmen 2, kısmen 3, kısmen 6, 7, 8, 9, 23, 24, 28, 29, 30, ve 33 parseller ise bitişik nizam 5 kat ticaret kullanımına sahiptirler.

2.2. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu



Harita 4. Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş-Sakarya Mahallesi, H22A22C2A pafta, 292 ada, 1, kısmen 2, kısmen 3, 4, 5, kısmen 6, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 26, 27 parseller onaylı 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu içerisinde, bitişik nizam 3 kat konut alanı, kısmen 2, kısmen 3, kısmen 6, 7, 8, 9, 23, 24, 28, 29, 30, ve 33 parseller ise bitişik nizam 5 kat ticaret kullanımına sahiptirler. Alandaki hem bitişik nizam 3 kat konut kullanımının bulunduğu bölüm, hem de bitişik nizam 5 kat ticaret kullanımının bulunduğu bölüm, nüfus yoğunluğu içermektedir. Meri planda ticaret fonksiyonunun bulunduğu bölümde, zemin kat üstü katlar konut olarak kullanılmakta, konut fonksiyonunun bulunduğu bölümde tamamen konut olarak yapılaşmaktadır. Plan değişikliği sonrası ise, ticaret fonksiyonunun bulunduğu bölümde temel olarak bir değişiklik olmayacak olup, konut fonksiyonunun bulunduğu bölümde zemin katlar ticaret olarak kullanılmaya başlanacaktır. Bu durum da nüfus yoğunluğunu azaltıcı nitelik taşımaktadır.

2.3. Ulaşım

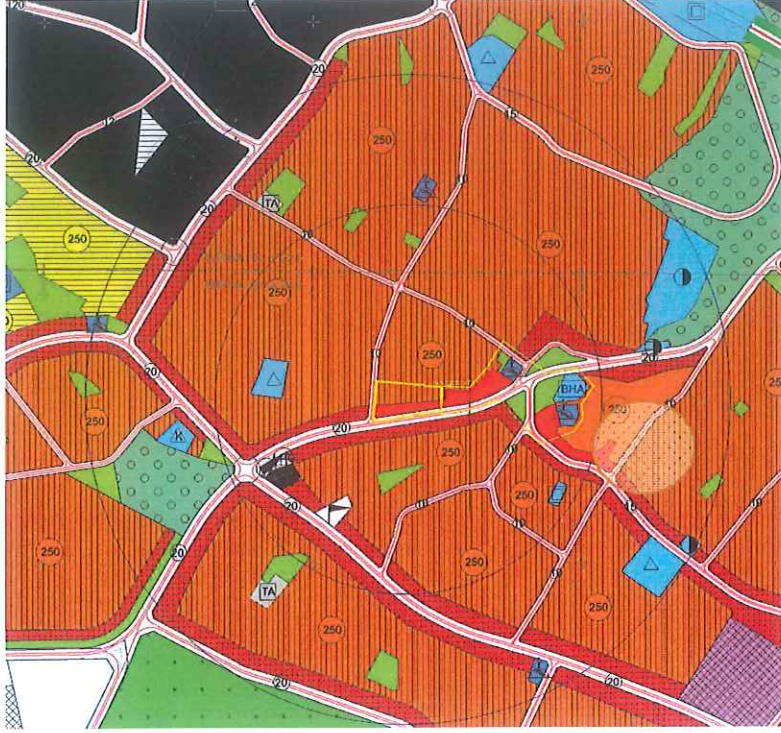
Planlama alanı Bursa Kent Merkezine yaklaşık olarak 8,70 km, Osmangazi İlçe Merkezine de yaklaşık olarak aynı uzaklıktadır. Söz konusu parsel, güney yönünde Osmangazi Caddesi'ne cephelidir.

2.4. Altyapı/Teknik Altyapı

Bölgeden geçmekte olan Osmangazi Caddesi önemli ulaşım arteridir. Bölgede genel olarak yapılaşma tamamlanmış olup, tüm yollar asfalt kaplama malzemesidir. Bunun dışında belirtildiği üzere, yapılaşmanın tamamlanmış olması sebebiyle tüm teknik altyapı çalışmaları da tamamlanmış ve işler durumda olan bir bölgedir.

Yapılmak istenen plan değişikliği parsellerin tevhidini ile ilgili olup nüfus ya da yapı yoğunluğunu artırıcı nitelikli bir plan değişikliği olmadığı için teknik ve sosyal altyapıya ilave bir yük getirmeyecektir.

Plan değişikliğine konu parsellerin yakın çevresi içerisinde park alanları, eğitim alanları, ticaret alanı, sağlık alanı, sosyal tesisi alanı, konut dışı kullanım alanları gibi kullanımlar bulunmaktadır.

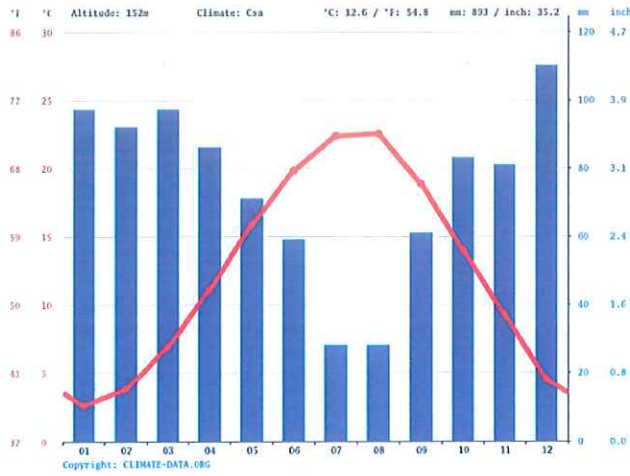


Plan 1. Parsellerin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Hizmet Aldığı Donatı Alanları

2.5. İklimlendirme

Türkiye’de karasal, Akdeniz, Karadeniz ve geçiş iklimleri olmak üzere genel olarak 4 farklı iklim türü olduğu kabul edilmektedir. Marmara Bölgesi’nin Karadeniz kıyılarında Karadeniz iklimi, Marmara ve Ege kıyılarında Akdeniz iklimi ve iç kesimlerde karasal iklim etkileri görülmektedir. Bursa, Akdeniz iklimin etkisindedir fakat enlemin etkisiyle iklim özelliklerinde birtakım bozulmalar görülebilmektedir.

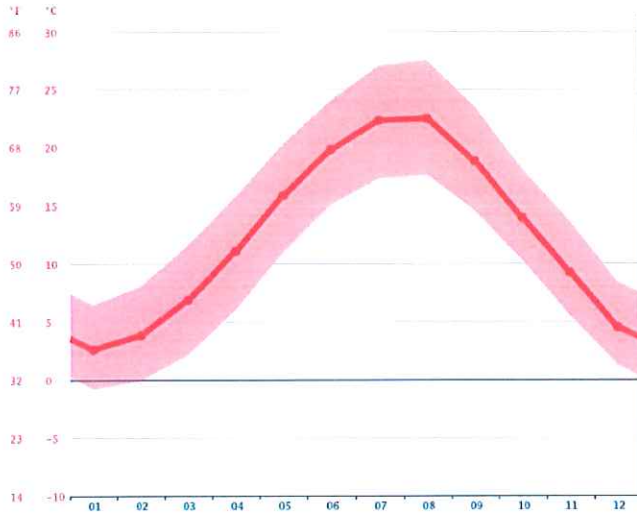
Nilüfer bölgesinde yazlar ılık, kurak ve açık ve kışlar uzun, çok soğuk ve parçalı bulutludur. Yıl içerisinde sıcaklık normalde 2°C ila 31°C arasında değişiklik göstermektedir.



28 mm yağışla Temmuz yılın en kurak ayıdır. Ortalama 110 mm yağış miktarıyla en fazla yağış Aralık ayında görülmektedir.

Harita 5. Osmangazi İklim Grafiği

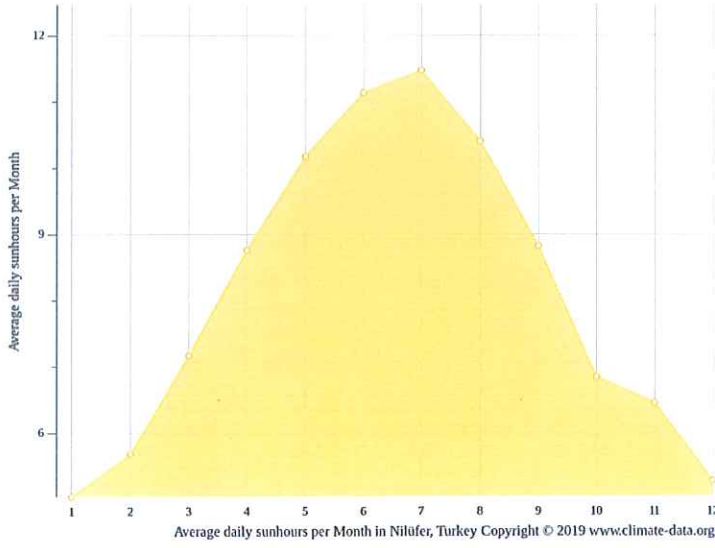
28 mm yağışla Temmuz yılın en kurak ayıdır. Ortalama 110 mm yağış miktarıyla en fazla yağış Aralık ayında görülmektedir.



22.5 °C sıcaklıkla Ağustos yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık 2.6 °C olup yılın en düşük ortalamasıdır.

Harita 6. Osmangazi Sıcaklık Grafiği

25.2 °C sıcaklıkla Ağustos yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık 5.8 °C olup yılın en düşük ortalamasıdır.



Harita 7. Osmangazi Aylık Ortalama Güneşli Saat Grafiği

Temmuz'da, günlük en yüksek güneşlenme saati sayısı ortalama olarak Nilüfer'de ölçülür. Temmuz'da günde ortalama 11.47 saat güneş ışığı ve Temmuz boyunca toplam 355.6 saat güneş ışığı vardır.

Ocak'ta günlük en düşük güneşlenme saati sayısı ortalama olarak Nilüfer'de ölçülmektedir. Ocak ayında günde ortalama 5.28 saat güneş ışığı ve toplam 163.53 saat güneş ışığı vardır.

Nilüfer'de yıl boyunca yaklaşık 2961.91 saat güneş ışığı sayılmaktadır. Ayda ortalama 97.23 saat güneş ışığı vardır.

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ort. Sıcaklık (° C)	2.6	3.8	6.9	11.1	15.9	19.8	22.4	22.5	18.9	14	9.3	4.5
Min. Sıcaklık (° C)	-0.8	-0.1	2.1	6	10.9	15.1	17.3	17.6	14.5	10.3	5.5	1.2
Maks. Sıcaklık (° C)	6.5	8.1	11.7	15.9	20.4	24.1	27.1	27.6	23.6	18.2	13.7	8.5
Yağış / Yağış (mm)	97	92	97	88	71	59	28	28	61	83	81	110
Nem(%)	82%	79%	74%	73%	70%	68%	64%	64%	69%	76%	77%	82%
Yağmurlu günler (g.)	10	9	9	8	7	6	4	3	5	7	7	10
Güneşli saatler (s)	5.0	5.7	7.2	8.8	10.2	11.1	11.5	10.4	8.8	6.8	6.5	5.3

Data: 1991 - 2021 Min. Sıcaklık (° C), Maks. Sıcaklık (° C), Yağış / Yağış (mm), Nem, Yağmurlu günler. Data: 1999 - 2019: Güneşli saatler

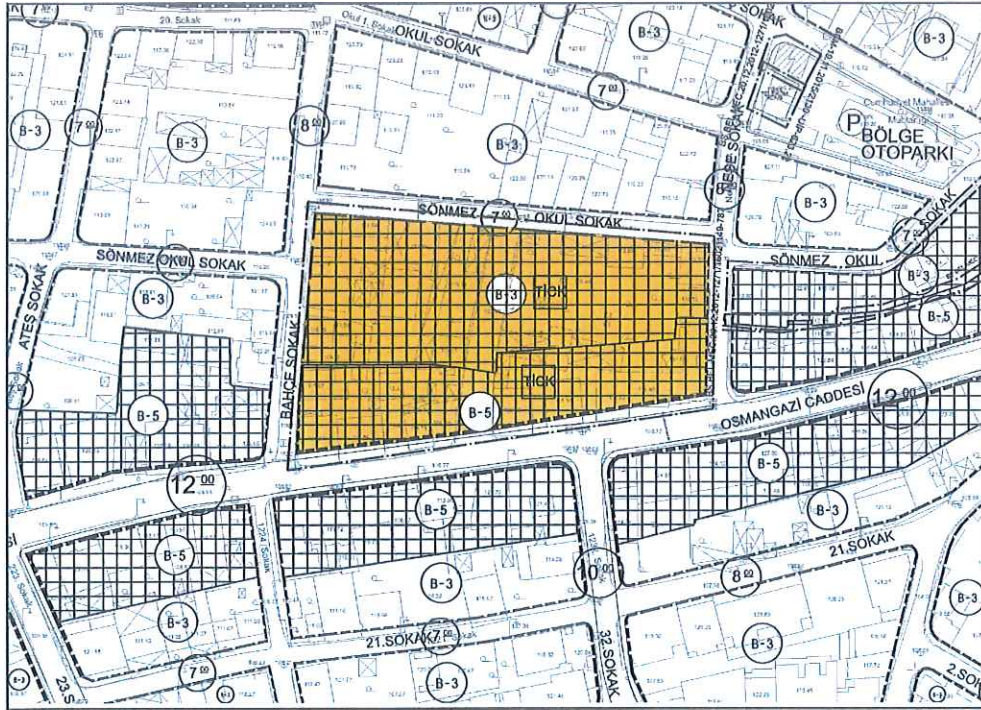
Tablo 1. Osmangazi İlçesi İklim Tablosu

Yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı: 82 mm Yıl boyunca ortalama sıcaklık 19.4 °C dolaylarında değişim göstermektedir.

Ölçeği ne olursa olsun, sağlıklı bir yapma çevre insanın fiziksel, sosyal, ekonomik gereksinmelerinin en üst düzeyde karşılayan bir alt sistemler bütünüdür. Bu alt sistemlerden biri de doğal/pasif iklimlendirmedir. Binaların doğal iklimlendirme alt sistemi olarak tasarlanmasında amaç, insanın iklimsel gereksinmelerinin doğal koşullar yardımıyla minimum ek enerji gerektirecek düzeyde karşılanmasıdır. Dolaylı amaç ise en az enerji gerektiren en az kirli atık en az çevre kirliliği, kaynakların optimum kullanımı, sürdürülebilir bir yaşam alanı yaratılmasıdır. Sağlıklı kent sağlıklı binalar, açık alanlar ve onları oluşturan eleman ve bileşenlerden oluşmaktadır. Dolayısıyla kentin bütününe iklimsel performansı binaların performanslarının toplamından oluşacaktır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

3.1. Planlama Alanı Sınırı



Plan 2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

3.2. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu

Alandaki hem bitişik nizam 3 kat konut kullanımının bulunduğu bölüm, hem de bitişik nizam 5 kat ticaret kullanımının bulunduğu bölüm, nüfus yoğunluğu içermektedir. Meri planda ticaret fonksiyonunun bulunduğu bölümde, zemin kat üstü katlar konut olarak kullanılmakta, konut fonksiyonunun bulunduğu bölümde tamamen konut olarak yapılaşmaktadır. Plan değişikliği sonrası ise, ticaret fonksiyonunun bulunduğu bölümde temel olarak bir değişiklik olmayacak olup, konut fonksiyonunun bulunduğu bölümde zemin katlar ticaret olarak kullanılmaya başlanacaktır. Bu durum da nüfus yoğunluğunu azaltıcı nitelik taşımaktadır.

Hazırlanan plan değişikliği ile yukarıda bahsedildiği üzere **nüfus yoğunluğunda artış söz konusu olmadığı, hatta azalma söz konusu olması sebebi ile İLAVE DONATI AYRILMASI GEREKLİLİğİ BULUNMAMAKTADIR.**

3.3. Ulaşım

Hazırlanan plan değişikliğinde kullanımların ulaşım sorunu bulunmadığı için ulaşım kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

3.4. Altyapı/Teknik Altyapı

Hazırlanan plan değişikliği ile nüfus artışı söz konusu olmadığı için teknik altyapı'ya da yük getirmeyecektir. Bu sebeple altyapı/teknik altyapı ile ilgili plan kararı bulunmamaktadır.

3.5. Sosyal Altyapı

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinde İmar Planı Değişikliği esasları belirtilmiştir. Yönetmelik maddesinde; **"...İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde, artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır."** hükmü yer almaktadır. Hükümden de anlaşılacağı üzere imar planı değişikliği sonrası nüfus artışa meydana gelmesi durumunda artan nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının ayrılması gerekmektedir.

Hazırlanan plan değişikliğinde nüfus artırıcı bir plan kararı getirilmemiş, meri planda hesaplanan emsal korunmuş, yalnızca fonksiyon değişikliği önerilmiştir. Nüfus artışı söz konusu olmadığı için sosyal donatı alanı bırakılmasına gerek duyulmamaktadır.

3.6. İklimlendirme

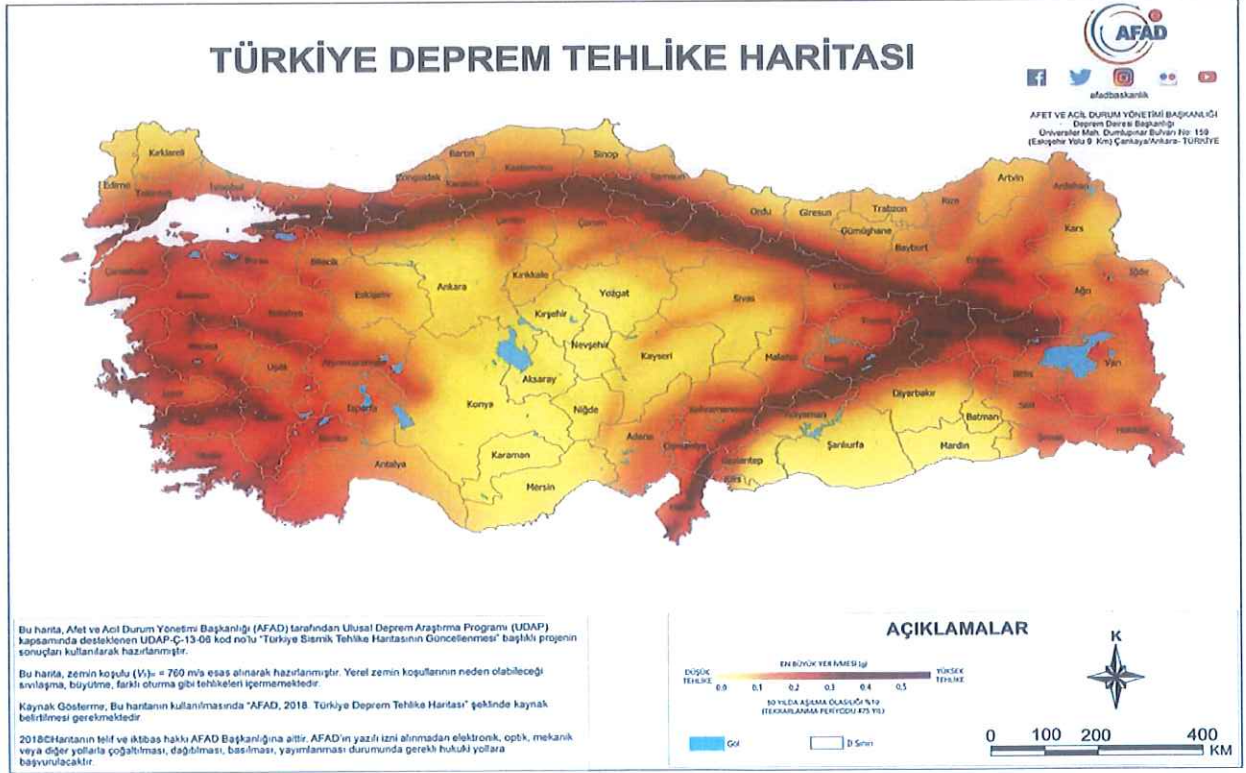
Yapıların çatılarında güneş ısı sistemleri uygulanacak, binalarda enerjinin ve enerji kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasına, enerji israfının önlenmesine ve çevrenin korunmasına yönelik olarak 3194 sayılı İmar Kanunu uygulama yönetmeliklerinden 05.12.2008 tarih ve Resmi Gazete Sayısı: 27075 yayımlanan Binalarda Enerji Performansı Uygulama Yönetmeliğine uygun olarak projelendirme ve uygulama gerçekleştirilecektir.

Mimari tasarımda bu doğrultuda, binadaki konfor ortamı iklim etkileri aracılığı ile olabildiğince doğal yollardan sağlanacak, yapı alanının iklim çözümlenmeleri yapılarak, binalarda biçimsel önlemler alınmalıdır.

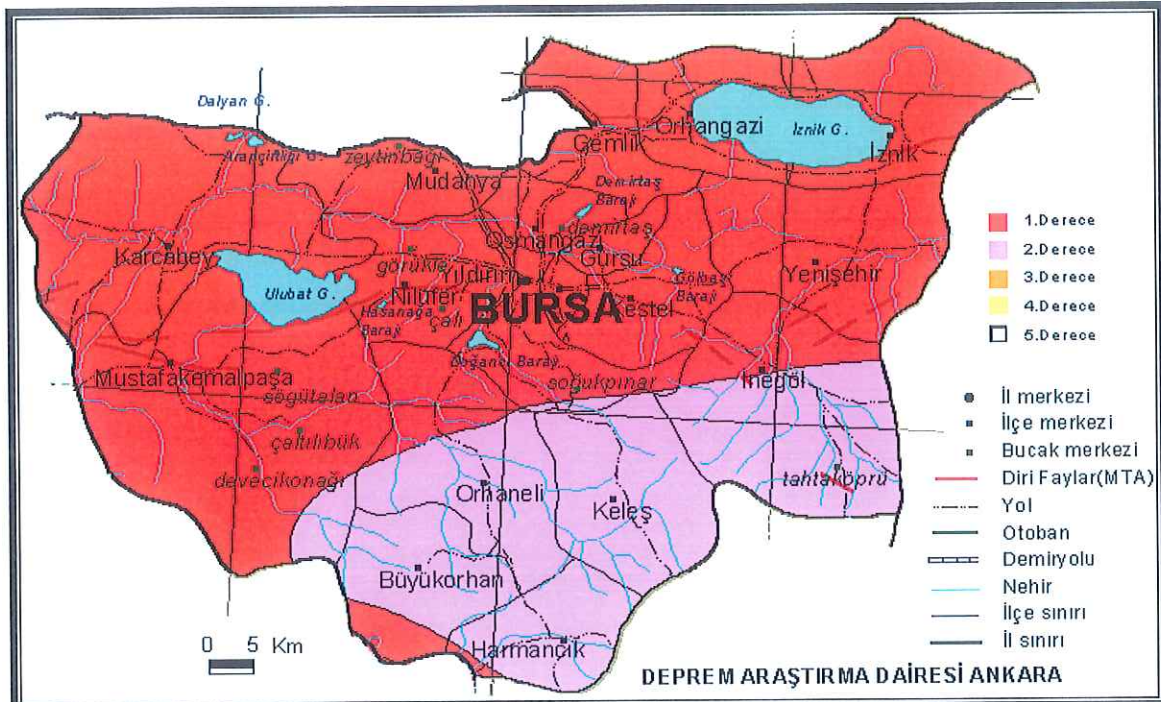
4. YERBİLİMSSEL VE RİSK ANALİZİ

4.1. Depremsellik

Bursa İli, 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 yüksek yer ivmesine sahip alanlar içinde yer almaktadır.



Harita 8. AFAD, 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Harita 9. Bursa Depremsellik Haritası

5. SENARYO

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş- Sakarya Mahallesi 292 ada için hazırlanan plan değişikliğinde Planlama alanı içerisindeki parsellerden, 292 ada 1, kısmen 2, kısmen 3, 4, 5, kısmen 6, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20, 26, 27 parseller onaylı 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu içerisinde, bitişik nizam 3 kat konut alanı, kısmen 2, kısmen 3, kısmen 6, 7, 8, 9, 23, 24, 28, 29, 30, ve 33 parseller ise bitişik nizam 5 kat ticaret kullanımına sahiptirler.

Planlama alanı içerisinde tek bir uygulama yapılacak olup, bu sebeple, genel olarak yukarıda tanımlanan yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmadan, tüm parsellerin fonksiyonunun alanda genel olarak tanımlı olan Ticaret-Konut Alanı fonksiyonuna dönüşümü önerilmiştir. Hazırlanan plan değişikliği ile nüfus ve yapı yoğunluğu artışı söz konusu olmadığı için ilave olarak sosyal donatı alanı ayrılmasına gerek duyulmamıştır.

6. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Alandaki hem bitişik nizam 3 kat konut kullanımının bulunduğu bölüm, hem de bitişik nizam 5 kat ticaret kullanımının bulunduğu bölüm, nüfus yoğunluğu içermektedir. Meri planda ticaret fonksiyonunun bulunduğu bölümde, zemin kat üstü katlar konut olarak kullanılmakta, konut fonksiyonunun bulunduğu bölümde tamamen konut olarak yapılaşmaktadır. Plan değişikliği sonrası ise, ticaret fonksiyonunun bulunduğu bölümde temel olarak bir değişiklik olmayacak olup, konut fonksiyonunun bulunduğu bölümde zemin katlar ticaret olarak kullanılmaya başlanacaktır. Bu durum da nüfus yoğunluğunu azaltıcı nitelik taşımaktadır. Buradan hareketle parselde artan nüfusun olmaması sebebi ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesinde tanımlanan sosyal donatı alanlarının artırılması durumu da söz konusu olmayacaktır. Bahsi geçen sebeplerle hazırlanan imar plan değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.