



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ 2339-2340
ADALAR VE ÇEVRESİNE (3. PINAR- PANAYIR YOLU CADDESİ)
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

TRENETA Turizm Planlama A.Ş.
Bademli Mah.26.Sf. No:6/Mudanya/BURSA
Tic.Sic.No:111857/Mudanya V.D:35912/19853
Dr. Murat OZYABA
A grubu Y Şehir Plancısı/Sı. Koruma Plancısı
Oda Sic.No:831/Diy.No:744/15394
ozyaba@ttnet.com.tr Tel: 0232 584 55 45

UİP - 161008286

Kâtip Üye
Abdullah GALI

Kâtip Üye
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
08.03.2023 tarih ve 168 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15.04.2023 tarih ve 523 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi 2339 ada 35 -36-41 nolu parsellerin bir bölümü, 2339 ada 37, 2340 ada 3-4-5 nolu parseller ve çevresindeki kadastral yol alanlarını kapsamakta olup, toplam planlama alanı 52173.29 m² büyüklüğündedir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 17.01.2022 tarih 8758 sayılı yazısı kapsamında 3. Pınar-Panayır Yolu yol tasarım çalışmalarının planlara aktarılması amacıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.06.2022/837 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

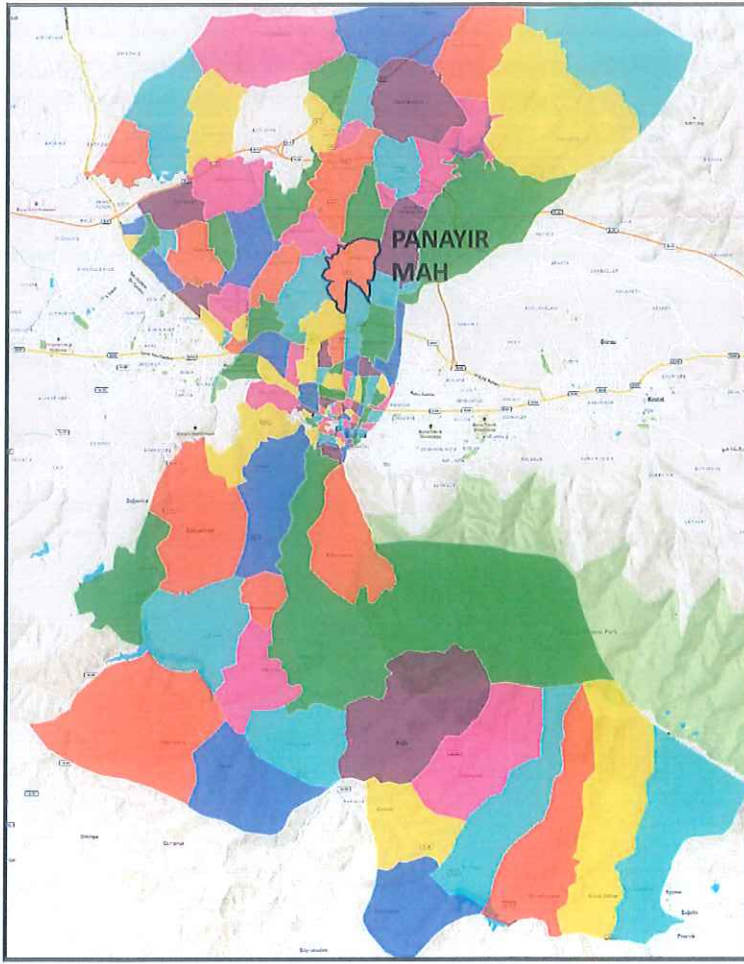
Üst ölçekli plan kararlarının ve ulaşım projesinin plan kademelenmesi açısından 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na aktarılması ve bölgedeki Ticaret Konut Alanı kullanımlarının yeniden dengelenmesi amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanında yapılan inceleme-gözlem-analizler sonucunda; ilgili mevzuat, üst ölçekli imar planları, bölgenin mülkiyet yapısı, yol- kavşak projeleri, bölgenin kuzeyinde söz konusu plan ile uyumlu olacak "Panayır Mahallesi Gelişme Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu 3. Etap" plan kararları doğrultusunda imar uygulamaları dikkate alınacak şekilde plan kararları revize edilmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği hazırlanan alan ve yakın çevresi incelendiğinde meskun/yapılaşmış alanların çokluğu gözlenmiştir. Planı yapılan alan büyük oranda boş olmasına karşın çevresi neredeyse tamamen meskun/yapılaşmış alanlarla çevrilidir. Söz konusu yapılaşma yakın çevresinde konut ağırlıklı iken orta uzaklıkta sanayi, küçük sanayi, depolama alanları da yer seçmiş durumdadır.

Konut alanları büyük oranda organik dokuda ve plansız yapılaşmış alanlardan ibaret iken yeni yapıların bir kısmı büyük konut projeleri şeklinde yapılaşmıştır.



Alan düz bir topoğrafik yapıdadır ana ulaşım akslarına yakınlığıyla dikkat çekmektedir. (Yeni Yalova Yolu, Eski Gemlik Yolu, Panayır Caddesi v.b) Kentin kuzey aksında bulunan alanda çıplak gözle yapılan incelemede yapılaşmaya engel herhangi bir eşığe rastlanmamıştır.

Kentin en önemli sanayi alanlarında DOSAB'a (Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi) olan yakınlığı göze çarpan alanın nüfus açısından büyüme potansiyeli taşıdığı söylenebilir. Alan bu açıdan ciddi bir yapılaşma baskısı altındadır.

Özellikle her yanının meskun alanlardan oluşması bu baskıyı artırmaktadır.

Kent merkezi ile 1.derece etkileşim içinde olan alanda ticaret alanları genel olarak ana akslar boyunca zemin kat kullanımı şeklinde ve perakende ticarete yöneliktir.

Alanda yapılaşmaya engel bir duruma, eşığe rastlanmamıştır. Alanda korunması gereken kültürel ya da doğal bir öğeye rastlanmamıştır. Yakın çevrede planlı/plansız yapılaşmış konut, Konut+ Ticaret ve orta uzaklıkta sanayi ağırlıklı yapılar mevcuttur.

İdari açıdan alan Osmangazi İlçesi sınırlarında ve Osmangazi Belediyesi yetki alanındadır. Alana ait Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanmış 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Osmangazi Belediyesi'nce onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcuttur.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesinde yer almaktadır ve taşınmazın bulunduğu alana Kent Merkezi'nden kuzeye devam eden ve Yeni Yalova Yolu (İstanbul Yolu) olarak bilinen aks üzerinden ulaşılabilir. Kentin kuzey çıkışında kent makroformunun kuzey sınırında olan bölge merkeze yakınlığı ve merkezle etkileşimi ile dikkati çekmektedir.



Kent Merkezine kuş uçuşu yaklaşık 6,5 km. mesafede bulunan alan bölgenin en önemli ulaşım ve ticaret aksı konumundaki Yeni Yalova Yolu Caddesi'ne ise yaklaşık 600 m mesafededir. Bu açıdan bakıldığında ulaşılabilirlik açısından avantajlı durumdadır.

Kabaca tarif edildiğinde kent merkezinde kuzeye devam eden Yeni Yalova Yolu Caddesi yaklaşık 7 km. takip edilir ve doğuya devam eden Panayır Caddesi'ne girilir.

Yaklaşık 1km. sonra 3. Pınar Caddesi üzerinde sol kolda caddeye nazır konumdaki planlama alanına ulaşılır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İlinin toplam nüfusu (2020 ADNKS) 3.101.833 kişidir. Bursa nüfusu bir önceki yıla göre 45.713 artmıştır.

A.D.N.K.S SONUÇLARI			
2007	2.439.876 kişi	2014	2.787.539 kişi
2008	2.507.963 kişi	2015	2.842.547 kişi
2009	2.550.645 kişi	2016	2.901.396 kişi
2010	2.605.495 kişi	2017	2.936.803 kişi
2011	2.652.126 kişi	2018	2.994.521 kişi
2012	2.688.171 kişi	2019	3.056.120 kişi
2013	2.740.970 kişi	2020	3.101.833 kişi

Bursa İli; ülke nüfusunun %3,68'sini oluşturmakta ve nüfus büyüklüğü açısından 4. sıradadır. Toplam il nüfusun erkekler (%50.09), kadınlar (%49.91) oluşturmaktadır. Türkiye'deki nüfus yoğunluğu ortalaması km² başına 108 iken, yüzölçümü 10.882 km² olan Bursa ilinde kilometrekareye 281 kişi düşmektedir. Nüfus bakımından en büyük ilçeler sırasıyla; Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, İnegöl, Gemlik ve Mustafakemalpaşa'dır. Yıllık nüfus artış hızı Türkiye'de binde 12,40, Bursa'da %15,9'dır. Bursa İli yıllık nüfus artış hızı bakımından Türkiye ortalamalarının üzerinde.

Panayır Mahallesi yıllara göre nüfus verileri aşağıda sunulmuştur. Mahallenin 2020 yılı nüfusu 23.757 kişidir.

ADNKS SONUÇLARI		
2015	Osmangazi/Osmangazi Bel./Panayır Mah.)	20429
2016	Osmangazi/Osmangazi Bel./Panayır Mah.)	21132
2017	Osmangazi/Osmangazi Bel./Panayır Mah.)	22081
2018	Osmangazi/Osmangazi Bel./Panayır Mah.)	22538
2019	Osmangazi/Osmangazi Bel./Panayır Mah.)	23178
2020	Osmangazi/Osmangazi Bel./Panayır Mah.)	23757

Bursa, ekonomik yönüyle, "Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü" temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracaat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik açıdan büyük bir dinamizm sergilemektedir.

Bursa'nın coğrafi konumu da, Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibarıyla Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır.

Bursa, 19. asırda yabancı sermayeli ipek fabrikalarının kurulmasıyla 1923 yılından itibaren Cumhuriyet Dönemi'nde de, gerek kamu yatırımlarıyla kurulan Merinos fabrikası gibi tesislerle ve gerekse özel sektör eliyle kurulan sanayi kuruluşlarıyla ülke ekonomisinin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Bursa'da tekstil, otomotiv, makine-metal imalatı, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya gibi sektörler ön plana çıkmakta ve değer üretmektedir. Öne çıkan sektörlerinin yanında Bursa, raylı sistemler, havacılık, savunma gibi yükselen sektörleri ile de yüksek teknoloji ürünler üretmeye devam etmektedir.

Bursa, gelişmiş imalat sanayii ve ticareti sayesinde küresel bir çekim merkezi konumundadır. Türkiye'nin ekonomik büyümesinde ve başlıca yükselen ekonomilerden biri olmasında önemli bir paya sahiptir.



ku

Nüfus	2.994.521
Yüzölçümü	10.882 km2
Yüzölçümü Bakımından Sırası	27
Nüfus yoğunluğu (km2/Nüfus)	287
İthalat (Bin \$ 2018)	8.518.026
İhracat (Bin \$ 2018)	15.869.442
Dış Ticaret Hacmi (Bin \$)	24.387.468
OSB Sayısı	17
Kaynak: BURSA VALİLİĞİ, BTSO, OSBÜK	

Plan Değişikliği hazırlanan alana daha yakından baktığımızda ise alanının özellikle sanayi alanlarına olan yakınlığı sebebiyle sanayinin ihtiyacı olan işgücüne yönelik bir konut alanı niteliği taşıdığı ancak orta ve orta üst gelir grubuna yönelik büyük konut projelerini de yer seçtiği anlaşılmaktadır. Alan genel olarak sanayi alanlarına yakınlığı ve ilçe merkezine yakınlığı ile kentsel yerleşimin bir parçası haline gelmiş ve buna uygun ekonomik/demografik yapıya sahip olmasına karşın, orta uzaklıkta halen tarım alanlarının ve tarımsal ekonominin devam ettiği görülmektedir.

Osmangazi İlçesi Bursa da kentsel yerleşim dokusu açısından tarihsel özellikler barındıran merkez konumundadır. Osmangazi ilçesinde hizmet ve sanayi sektörü %87 lik dilime sahiptir. Osmangazi İlçesi; Hanlar Bölgesi, Kapalı Çarşı, Tuz Pazarı, Atatürk ve İnönü Caddeleri gibi ticaret aksları ile Bursa da ticari fonksiyonlar ve hizmetler sektörünün en yoğun olduğu bölgedir. İlçe sınırlarında Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Bursa Uluslar Arası Tekstil Ticaret Merkezi yer almaktadır. Panayır Mahallesi BUTTİM ile DOSAB arasında konumlanmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alan teknik ve sosyal altyapı alanları açısından incelendiğinde; alan çevresinde özellikle organik dokuda ve plansız gelişmiş konut alanlarına bu açıdan yetersizlik göze çarpmaktadır. Diğer büyük konut projelerinde ise kapalı site tipi yapılaşma hakimdir ancak çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde bu alanlar için de farklı bir sonuca ulaşmak mümkün değildir.

Ulaşım olanakları, toplu taşıma olan yakınlık değerlendirildiğinde olanaklar genel olarak yeterlidir. Teknik altyapı olanakları olarak değerlendirilebilecek, doğalgaz, elektrik, su, kanalizasyon altyapı açısından eksiklik gözlenmemiştir.

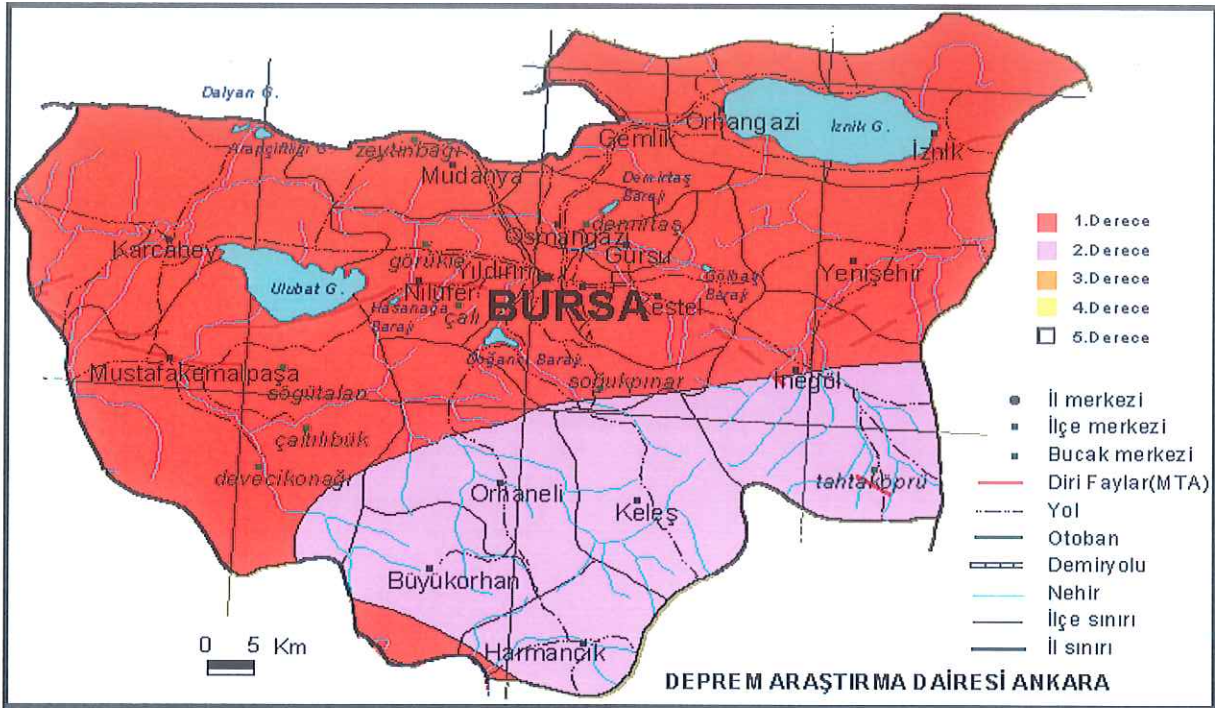
Bu tip alanlarda (farklı fonksiyonları iç içe girdiği ve farklı dokuda meskun alanların iç içe girdiği) alanın tamamı için imar mevzuatında tariflenen kentsel kullanımların, sosyal teknik altyapı alanlarının standartlarının ölçülebilmesi pek mümkün değildir. Ancak planlı yapılaşmış konut alanlarında ve sanayi alanlarında genel olarak sosyal ve teknik altyapı olanakları yeterlidir.

Bölge için öngörülecek yeni kullanımlarında bu dokuya uygun ve yoğunluğu arttırmayacak kullanımlar olarak planlanmıştır. Planlama alanında öngörülen yapılaşma koşulları, fonksiyonlar, teknik sosyal altyapı alanları onaylı üst ölçekli planların kararlarını dayanak yapacak şekilde ve üst ölçekli planların öngördüğü ana kararlara uygun şekilde hazırlanmıştır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

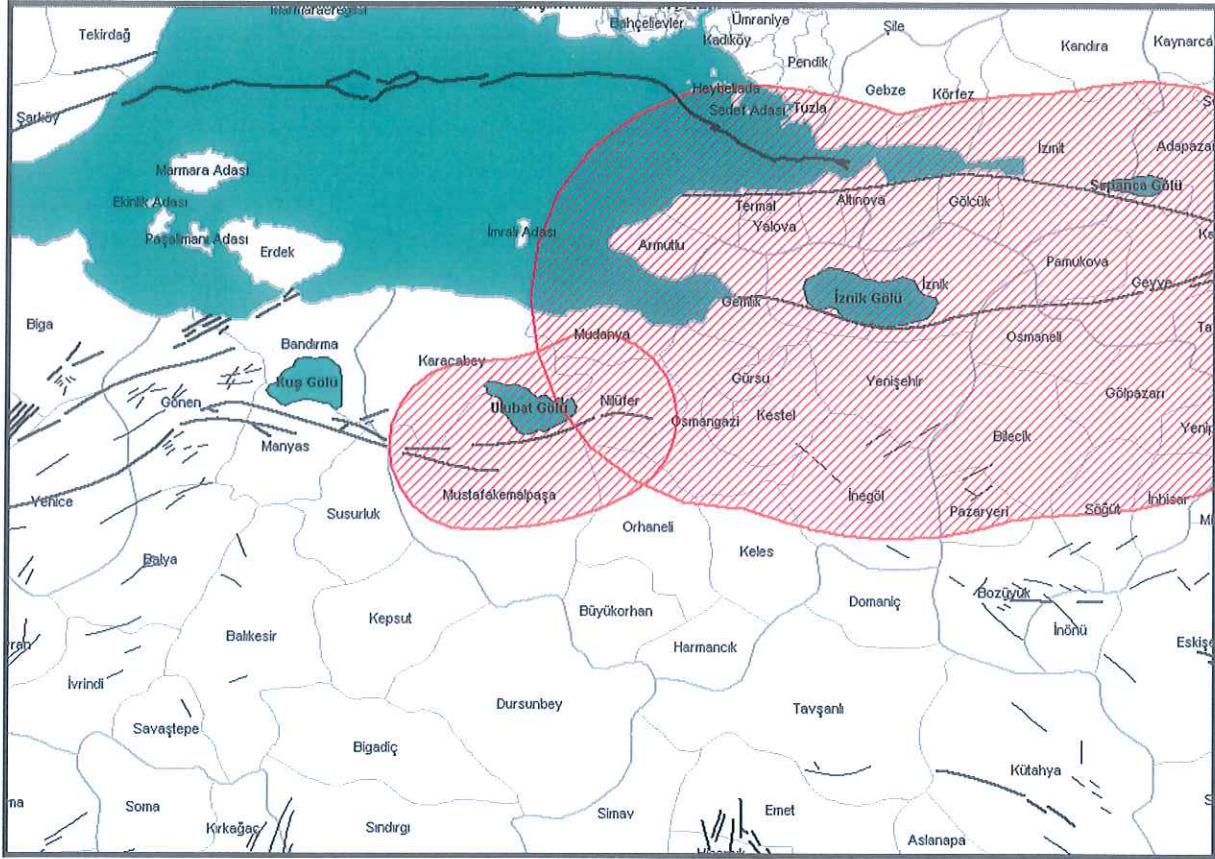
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre 1.Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.



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.



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.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama Alanına yönelik onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun "Sonuç ve Öneriler" kısmı aşağıdaki gibidir.

1. Bu çalışma Bursa ili Osmangazi İlçesi Panayır mahallesi gelişme alanını kapsayan ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında H22A22D, H22A22C, H22D02A, H22D02B, 4 adet pafta ve 1/1000 ölçekli BURSA H22A22D3B-H22A22D3C-H22A22C4A-H22A22C4D-H22D02A2B-H22D02B1A nolu 6 adet halihazır pafta sınırlarında kalan yaklaşık 50 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Bu rapor 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmıştır. Bu çalışma Bursa Osmangazi Belediyesinin talebi üzerine gerçekleştirilmiştir.

2. İnceleme alanı Bursa İl merkezi Osmangazi İlçesinde yer almaktadır.

3- İnceleme alanı Kuaterner yaşlı alüvyon üzerinde bulunmaktadır Alüvyon, bölgede kil, silt, kum ve çakıl dan oluşan tabakalardan meydana gelmektedir. Tektonik bir çöküntü havzası olan Bursa ovası tamamen, akarsuların taşıdığı çakıl, kum ve kil gibi detritik malzeme ile kaplanmıştır. İnceleme alanında kalınlığı 80-200 m civarındadır.

4. İnceleme alanında 10-23/05/2014 tarihleri arasında derinlikleri 15.00m. ve 20.00 m. olan 20 adet sondaj kuyusu açılmış, ayrıca 19-21/06/2014 tarihinde çalışma alanında 10 adet Sismik kırılma, 5 adet Rezistivite, 5 adet Mikrotremör çalışma yapılmıştır.

5. İnceleme alanından alınan numuneler üzerinde "TSE ve Bayındırlık Bakanlığı izin belgesine" sahip PUSULA Yapı Malz.Deney Lab.Hiz.San. Tic. Ltd. Şti laboratuvarında elek, atterberg limitleri, su içeriği ve Nokta yükü dayanım analizleri yapılmıştır. Laboratuvar verilerine göre inceleme alanında karşılaşılan tabakalarda aşağıdaki karakteristik değerler gözlemlenmiştir.

Likit Limit	= W_L % = 23-98
Plastik Limit	= W_p % = 16-38
Plastisite İndisi	= I_p % = 11-61
Tabii Su Muhtevası	= W_n % = 7-50.5
Sertlik İndeksi	= I_c % = 0.55-1.37

6-Jeofizik çalışmalar

1. Ayrıca jeofizik çalışmalar kapsamında 10 adet lokasyonda jeofizik-sismik kırılma, 5 adet lokasyonda AB/2=60 m. ve 5 adet lokasyonda da Mikrotremör ölçümleri olacak şekilde yapılan sismik-rezistivite-mikrotremör ölçümlerinden katmanlar içindeki $P_{Düz}$, P_{TERS} ve $S_{Düz}$, S_{TERS} dalgası hızları tayin edilmiş ve bu hızlara dayalı olarak kalınlık, derinlik, tabaka eğimleri ile zeminin dinamik elastik parametreleri ve tabakalara ait öz direnç değerleri hesaplanmıştır.

2. İnceleme bölgesinde yapılan Sismik Kırılma çalışmalarında; 10 ayrı lokasyonda sinyal biriktirme sayısı 3-5, ilk vuruş (offset) aralığı 2.50 m. ve jeofon aralığı 5.00 m. olarak profil uzunluğu 30 metre taranacak şekilde düşünülmüş ve yaklaşık 60 metre olarak alınmış ve zemine ait dinamik elastik elastik parametreler hesaplanmıştır. Rezistivite çalışmalarında ise; etkin derinlik olan AB/2=60 m. seçilerek, zeminin yaklaşık 60 metre derinliğe kadar olan tabaka yapısı, tabakaların geometrileri ve bu tabakaların fiziksel durumları tespit edilmiştir. Mikrotremör çalışmalarından ise T_0 , T_a , T_b ve Zemin Büyütmesi değerlerinin tespitine yönelik olarak 5 noktada yapılmıştır.

Çalışma sahasında hesaplanan S dalga Hızı ve büyütme faktörü arasında (ISSMFE,1993)'e

göre araştırmacı Midorikawa (1987) 'ye göre A:Maksimum yer hızı için Büyütme Faktörü hesaplanmış ve parselde en düşük - en yüksek kayma dalgası hızlarına göre zemin büyütme değerleri 2,43-2,72 olarak bulunmuştur.

5. 30m için ortalama S dalga hızı ($V_{s30}=214$ m/sn - $V_{s30}=258$ m/sn, Titreşim Periyodu= $T_0=0,74-0,87$ sn aralığındadır. Olası bir deprem anında ana kayadan gelen deprem dalgalarının genliklerinin zemin büyüt değeri $Z_b=2,43-2,72$ olarak hesaplanmıştır.

Burada verilen hakim periyot değerleri çalışma alanında yer alan birimlerin salınım durumları ile ilgili genel bir öngörüm amacını taşımaktadır.Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde zemin hakim titreşim periyodu tekrar hesaplanmalı,yapılacak yapıların yapı öz periyodu ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesaplanan zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

6. Rezistivite çalışmasında ise ;

DES-1:

AB/2: 60 m

Rezistivite (Ω m)	Derinlik (m)	Değerlendirme
6,94 Ω m	0,00-0,6 m.	Bitkisel Toprak
16,2 Ω m	0,6-11,7 m.	Az Kumlu Kil
5,9 Ω m	11,7 m- 15,7 m.	Siltli Kil
13,8 Ω m	15,7 m-33,3 m.	Az Kumlu Kil
39,8 Ω m	33,3 m.-	Az Kumlu Çakıl

Des-1 nolu ölçü noktasında yüzeyden itibaren 0,60 m kalınlığında ortalama 6,94 ohm.m özdirençli üst seviyeler bitkisel toprak olup bu birimin hemen altında yaklaşık 11,00 m kalınlığında 16,20 ohm.m özdirençli Az Kumlu Kil birimi mevcuttur. Bu seviyesnin altında 4 m. kalınlığında 5,9 ohm.m özdirençli Siltli Kil birimi hakimdir.15,7 m. seviyesinden sonra 33,3 m. derinliğine kadar 39,8 ohm.m. özdirençli Az Kumlu killi birim hakimdir.Bu birimden sonra araştırma derinliğine kadar Az Kumlu Çakıl birimi yer almaktadır. Yer altı su seviyesi ortalama 4,00 m derinliğindedir.

DES-2:

AB/2: 60 m

Rezistivite (Ω m)	Derinlik (m)	Değerlendirme
38,2 Ω m	0,00-1,09 m.	Bitkisel Toprak
7,5 Ω m	1,09 m- 2,37 m.	Siltli Kil
19,6 Ω m	2,37 m- 7,79 m.	Az Kumlu Kil
15,3 Ω m	7,79 m-23,9 m.	Az Kumlu Kil
9,81 Ω m	23,9 m.-41,8 m.	Siltli Kil
23,9 Ω m	41,8 m.-	Az Siltli Kum/Çakıl

Des-2 nolu ölçü noktasında yüzeyden itibaren 1,09 m kalınlığında ortalama 38,00 ohm.m özdirençli bitkisel toprak bulunmaktadır. Bu birimin hemen altında 7,50 ohm.m özdirençli , yaklaşık 1,3 m kalınlığında Siltli Kil birimi yer almaktadır. Onun hemen altında ise yine Az Kumlu Kil birimi devam etmektedir ve kalınlığı yaklaşık 17 m . olup özdirenci 19,6 ve 15,3 ohm.m dir. 24 m derinlikten sonra 9,81 ohm.m özdirençli Siltli Kil birimi yer almaktadır.23,9 ohm. m. özdirençli seviye bunun hemen altında olup ∞ derinlikteki birimler Az Siltli Kum/Çakıl şeklinde devam etmektedir. Yer altı su seviyesi ortalama 4,0 m derinliğindedir.

DES-3:
AB/2: 60 m

Rezistivite (Ω m)	Derinlik (m)	Değerlendirme
18,1 Ω m	0,00-0,5 m.	Bitkisel Toprak
11,8 Ω m	0,5 m- 1,2 m.	Az Kumlu Kil
18,5 Ω m	1,2 m-7,0 m.	Az Kumlu Kil
20,9 Ω m	7,0 m-13,1	Az Çakıllı Kumlu Kil/Killi Kum
12,2 Ω m	13,1 m.-34,8 m.	Az Kumlu Kil
16,3 Ω m	34,8 m.-	Az Kumlu Kil

Des-3 nolu ölçü noktasında yüzeyden itibaren 0,5 m kalınlığında ortalama 18,10 ohm.m özdirençli bitkisel toprak bulunmaktadır. Bu birimin hemen altında yaklaşık 70 cm kalınlığında Az Kumlu Kil (11,8 ohm.m) birimi yer almaktadır. Bu birimin hemen altında da 6 m. kalınlığında Az Kumlu Kil (18,5 ohm.m.) yer almaktadır. 20,9 ohm.m. özdirençli birim Az Çakıllı Kumlu Kil/Killi Kum (20,9 Ω m) 7-13 m. arasında yer almaktadır. Onun altında Az Kumlu Kil birimi yaklaşık 21 m .kalınlığında ve 12,2 ohm. m. özdirençlidir. Bu seviyeden sonra ∞ derinlikteki birimler de Az Kumlu Kil şeklinde devam etmektedir (16,3 ohm.m). Yer altı su seviyesi ortalama 4,5 m derinliğindedir.

DES-4:
AB/2: 60 m

Rezistivite (Ω m)	Derinlik (m)	Değerlendirme
3,79 Ω m	0,00-0,17 m.	Bitkisel Toprak
17,1 Ω m	0,17 m-1,37 m.	Az Kumlu Kil
7,79 Ω m	1,37 m-3,16 m.	Siltli Kil
34,1 Ω m	3,16 m.-6,68 m.	Az Siltli Kum/Çakıl
9,44 Ω m	6,68 m.-16,7 m.	Siltli Kil
25,6 Ω m	16,7 m.-	Az Çakıllı Kumlu Kil/Killi Kum

Des-4 nolu ölçü noktasında yüzeyden itibaren 0,17 m kalınlığında ortalama 3,49 ohm.m özdirençli bitkisel toprak bulunmaktadır. Bu birimin hemen altında yaklaşık 1,0 m kalınlığında ve 17,1 ohm m özdirençli Az Kumlu Kil birimi yer almaktadır. Yaklaşık 3,10 m derinliğine kadar ise 7,79 ohm.m. özdirençli Silt Kil birimi yer almıştır. Bu seviyeden sonra yaklaşık 6,7 m. kalınlığına kadar Az Siltli Kum/Çakıl (34,1 ohm.m.) yer almıştır. 16,7 m. derinliğine kadar 9,44 ohm.m. özdirençli Siltli Kil biriminden sonra ∞ derinlikteki birimlerde Az Çakıllı Kumlu Kil/Killi Kum şeklinde devam etmektedir (25,6 ohm.m). Yer altı su seviyesi ortalama 5,0 m derinliğindedir.

DES-5:
AB/2: 60 m

Rezistivite (Ω m)	Derinlik (m)	Değerlendirme
399 Ω m	0,00-0,14 m.	Bitkisel Toprak
69 Ω m	0,14 m-3,64 m.	Az Killi Kumlu Çakıl/Çakıllı Kum
16,8 Ω m	3,64 m-9,10 m.	Az Kumlu Kil
21,1 Ω m	9,10 m.-	Az Kumlu Kil

Des-5 nolu ölçü noktasında yüzeyden itibaren 0,14 m kalınlığında ortalama 399 ohm.m öz dirençli bitkisel toprak bulunmaktadır. Bu birimin hemen altında 69,0 ohm m öz dirençli Az Killi Kumlu Çakıl/Çakıllı Kum birimi yer almaktadır. Yaklaşık 9 m. kalınlığına kadar ise 16,8 ohm.m. öz dirençli Az Kumlu Kil birimi yer almaktadır. Bu seviyeden sonra ∞ derinlikteki birimlerde yine Az Kumlu Kil şeklinde devam etmektedir (21,10 ohm.m). Yer altı su seviyesi ortalama 5,0 m derinliğindedir.

7. Yapılan rezistivite çalışmaları sonucunda çalışma alanındaki yeraltı su seviyesi derinliği yaklaşık 5 m. derinliklerinde tespit edilmiştir.
8. İnceleme bölgesinde yapılan microtremör çalışması neticesinde Zemin hakim titreşim periyodu (T_0) 0,728-0,87 sn bulunmuştur. Zemin Büyütmesi 2,43-2,72 arasında bulunmuştur. Spektral Büyütmeye göre tehlike düzeyi B (Orta) grupta yer almaktadır. Kumsar vd(2005) Spektral büyütmelerin 2,0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime önemli alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Bu açıdan büyütmeyi kaynaklanabilecek jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalmalıdır.
9. P-dalgasından hesaplanan hızlara ve alınan öz direnç değerlerine göre; ağır ve orta güçteki makineler için zeminin ortalama 1. Tabakaları çok kolay, 2. Tabakaları orta derece sökülebilirlik sınıfındadır. (Bailey 1974)

7. İnceleme alanında, İnce taneli (silt, kil) tabakalarının yayılımı sondaj verileri ile ortaya konmuş olup laboratuvarda -200 nolu elekten geçen miktar aralıkları %32 ile %92 aralığında bulunmaktadır. Laboratuvarda +10 nolu elekte kalan % 1.5 ila % 22 aralığında bulunmaktadır.

8. İnceleme alanında yapılan çalışmalar sonucunda elde edilen verilere göre Şişme potansiyeli DÜŞÜK-ORTA Oturma, taşıma gücü, şişme potansiyeli yapılacak olan parsel bazı zemin etüdlerinde ayrıntılı olarak incelenmelidir.

9. İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında yeraltı su seviyesine Sk-1' de 6.00 m, Sk-3' de 6.00 m, Sk-4' de 6.00 m, Sk-5' de 3.00 m, Sk-6' da 10.00 m, Sk-8' de 4.00 m, Sk-9' da 10.00 m, Sk-10' da 14.00 m, Sk-12' de 9.00 , Sk-13' de 5.00 m, Sk-2, Sk-7, Sk-11, Sk-14, Sk-15 de su seviyesine rastlanmamıştır.

İnceleme alanı sınırında dere bulunmamaktadır. İnceleme alanının yaklaşık 350 m güneyinde Deliçay ve kuru dereler bulunmakta olup , Planlama öncesinde taşkın durumu ile ilgili DSI' nin güncel görüşü alınmalı, ve görüş doğrultusunda uygulama yapılmalıdır

10.İnceleme alanında çoğunlukla CH,CI,CL,daha sonra sırasıyla SM,SC,GC den oluşan zemin cinsleri görülmektedir. Bu durumda Deprem yönetmeliğine göre inceleme alanındaki zeminler "D" gruplarına girmektedir. Yerel Zemin sınıfları "Z4" olmaktadır."Z4" sınıfına giren zemin tabakaları için yönetmelikte verilen $Z_4:TA=0,20s-TB=0,90s$ Değerleri "Spektrum Karakteristik Periyotları" olarak alınabilir. Bu verilen değerler çalışma alanı ile ilgili bilgi amaçlı olarak verilmiş olup, zemin etüt aşamasında yeniden ayrıntılı olarak incelenmelidir.

11. İnceleme alanında açılan 20 adet zemin sondajı için ayrı ayrı sıvılaşma analizleri yapılarak ekte gösterilmiştir.

Analiz sonuçlarındaki grafikte F_s = Sıvılaşmaya karşı güvenlik katsayısı, I_L =sıvılaşma potansiyelidir

$F_s=0$ koşulunda I_L = en yüksek (100)

$F_s \geq 1$ koşulunda ise I_L =en düşük (0) sıvılaşma potansiyelini ifade etmektedir.

İnceleme alanında 20 adet sondaj kuyusu için yapılan sıvılaşma analizlerinde $F_s > 1$ olduğunda sıvılaşma potansiyeli görülmemektedir.

Ancak Formasyonu oluşturan tabakaların yanal ve düşey yönde birbiriyle geçişli ve yersel çökel farklılığı gösterebileceği dikkate alınarak ; yeraltısuyu açısından zengin olan bu bölgede, parsel bazı etütler yapılırken ,yeraltısuyu kum silt çakılın birlikte bulunduğu ortamlarda sıvılaşma incelenmelidir

12 .İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde ,

Kil birimlerinden oluşan tabakaların inceleme alanının tamamını kapladığı bu alanlarda az da olsa Şişme , oturma ve taşıma gücü problemleri beklenmektedir dolayısı ile inceleme alanında tanımlanan bu alanlar Yerleşime Uygunluk yönünden " Önemli Alan 5" (ÖA-5) Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma) Önemli Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli hali hazır haritalarda "Ö.A-5" simgesi ile gösterilmiştir.

Şişen zeminlerin sınıflaması(O'Neill ve Poormoayed.1980)

LİKİT LİMİT	PLASTİSİTE İNDEKSİ	ŞİŞME POTANSİYELİ	ŞİŞME POTANSİYELİ
			SINIFLAMASI
(32-59)	(15-35)		
<50	<25	<0,5	Düşük
50 - 60	25 - 35	0,5 - 1,5	Orta
>60	>35	>1,5	Yüksek

Yukarıdaki tabloya göre zeminin *LL ve PI değerleri LL:32-59 , PI:15-35 aralığında kaldığı için inceleme alanındaki zemin profilinde karşılaşılan kohezyonlu birimlerde genelde "Düşük-Orta- Şişme Potansiyeline" sahip olduğu anlaşılmaktadır.

- Bu alanlarda aşağıda belirtilen önlemler alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

-Alanda yapılan çalışmalardan alınan numuneler genelde CH,CI,CLplastik, düşük ve orta derece şişme potansiyeline sahip kil çıkmıştır. Yer altı ve yüzey sularının **temele yapabileceği olumsuz etkilere karşı gerekli drenaj yapılmalıdır.**

-Bu alanlar için hazırlanacak olan parsel bazı zemin etütlerinde; etki derinliği boyunca oturma,şişme,taşınma gücü, sıvılaşma ,büyütme ,periyot ve diğer hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli ,bunların yanısıra temel derinliği ve tipi belirlenmelidir .

-Bitişik parsellerdekazıdan etkilenecek yapı ve tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarlar ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir

-Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir.Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.Özellikle temellerin dolgu üzerine oturtulmamasına özen gösterilmelidir.

13 .Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre inceleme alanını **I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.**

İnceleme alanının taşıdığı Jeolojik ve Morfolojik özellikleri ile bölgenin I. Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" (Resmi Gazete 14/07/2007 tarih ve 26582 sayı), "Deprem Bölgelerinde Yapılacak olan Binalar Hakkında Yönetmelik" (Resmi Gazete 06/03/2007 tarih ve 26454 sayı) şartlarına uymalıdır.

14. Bu çalışma Bursa ili Osmangazi İlçesi Panayır mahallesi gelişme alanını kapsayan ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında H22A22D, H22A22C ,H22D02A,H22D02B,4 adet pafta ve 1/1000 ölçekli BURSA H22A22D3B-H22A22D3C-H22A22C4A-H22A22C4D-H22D02A2B-H22D02B1A nolu 6 adet halihazır pafta sınırlarında kalan yaklaşık **50 hektar** alanı kapsamaktadır.

Bu rapor 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmış olup, parsel bazı zemin etüdü yerine kullanılamaz.

2.4.3.Morfolojik Yapı

Planlama alanının etkilediği alan genel itibari ile konut alanlarının bulunduğu bölgedir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının etkilediği alan genel anlamda düz bir konumdadır. Planlama alanının geneli ortalama olarak 88 m kotunda olup, arazi genelinde yaklaşık 1 metre yükseklik farklılığı yaşanmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanın da bulunan parseller güneybatı yönelim göstermektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı içerisi genel olarak yapılaşmamış, boş durumdadır. Bölgenin yakın çevresinde ise genel olarak konut fonksiyonu ağırlıklı olarak yapılaşmıştır, orta uzaklıkta sanayi alanları, depolama alanları vb. yer seçmiş durumdadır ve yine orta uzaklıkta yer yer tarımsal faaliyet devam etmektedir. Kente olan yakınlığı sebebiyle tarımsal faaliyetin devam ettiği alanlarda bile kırsal alanlar kentsel kullanıma dönmüştür ya da dönmektedir.

Konut alanları özelinde baktığımızda alanda üç yapılaşma tipolojisi göze çarpmaktadır;

1. Kent Merkezi ile yakın etkileşim halinde bulunan ve bu yönde değişim göstermiş Eski Köy tipi yerleşim alanları. Bu alanlarda yapılaşma 3 kata kadar eski ve orta yaşlı yapılardan ibarettir.
2. Planlı gelişim göstermiş, yeni yapıların hakim olduğu toplu konut alanları. Bazı bölümlerde 12-13 kata kadar yapılaşma göze çarparken bazı bölümlerde 8 kat hakimdir. Bu yapılaşmalar kapalı siteler şeklindedir.
3. Organik dokunun hakim olduğu plansız gelişim göstermiş konut alanları. Bu alanlarda farklı tip ve yükseklikte yapılar bulunmasına karşın genelde bitişik nizam yapılaşma hakimdir yapılar orta yaşlı ve yeni denebilecek yapılardır. Seyrek olarak bu alanlarda ayrı nizam 5 kata kadar yapılaşmış parseller de bulunmaktadır.

Bahsi geçen alanların büyük bölümünde zemin altı ticaret gelişim göstermiştir. Yeni yapılaşmaların olduğu kısımlarda ticaret merkezleri (a.v.m.) mevcuttur. Toplu konut alanları 12 kata kadar yapı yüksekliğine çıkabilmektedir. Bölgede yakın çevreye hitap eden okul, özel okul, resmi kurum alanları v.b teknik ve sosyal altyapı alanları düzensiz şekilde yer seçmiş durumdadır. Genel olarak yeni yapı stoğu oldukça fazladır. Binanlar büyük oranda iyi durumda olup eskimiş dokuya rastlanmamıştır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi 2339 ada 35 -36-41 nolu parsellerin bir bölümü, 2339 ada 37, 2340 ada 3-4-5 nolu parseller ve çevresindeki kadastral yol alanlarını kapsamakta olup, toplam planlama alanı 52173.29 m² büyüklüğündedir. İmar uygulamasına konu olan alan ise (Şuylama sınırı) 50891.47 m² büyüklüğündedir. Parseller şahıs mülkiyetinde ve tarla niteliğindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

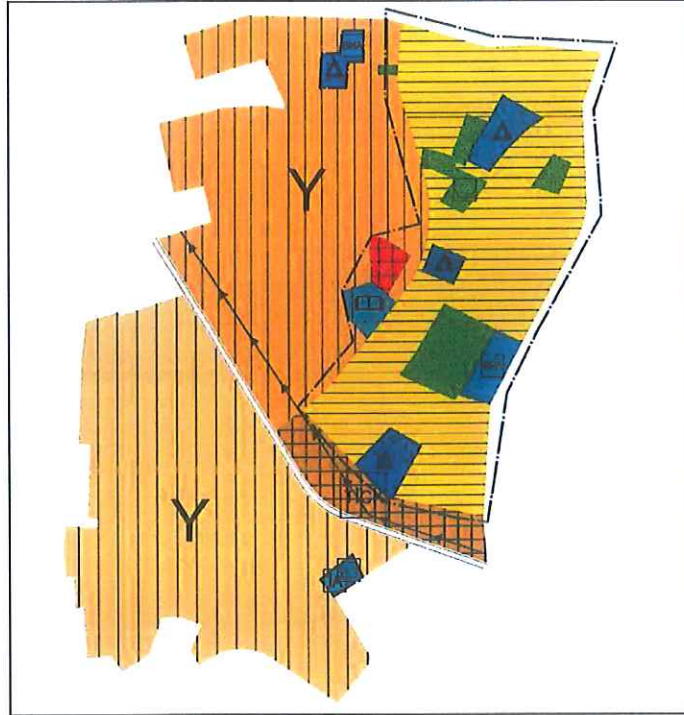
2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanının mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında parseller "**Kentsel Yerleşme Alanında**" kalmaktadır.



2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

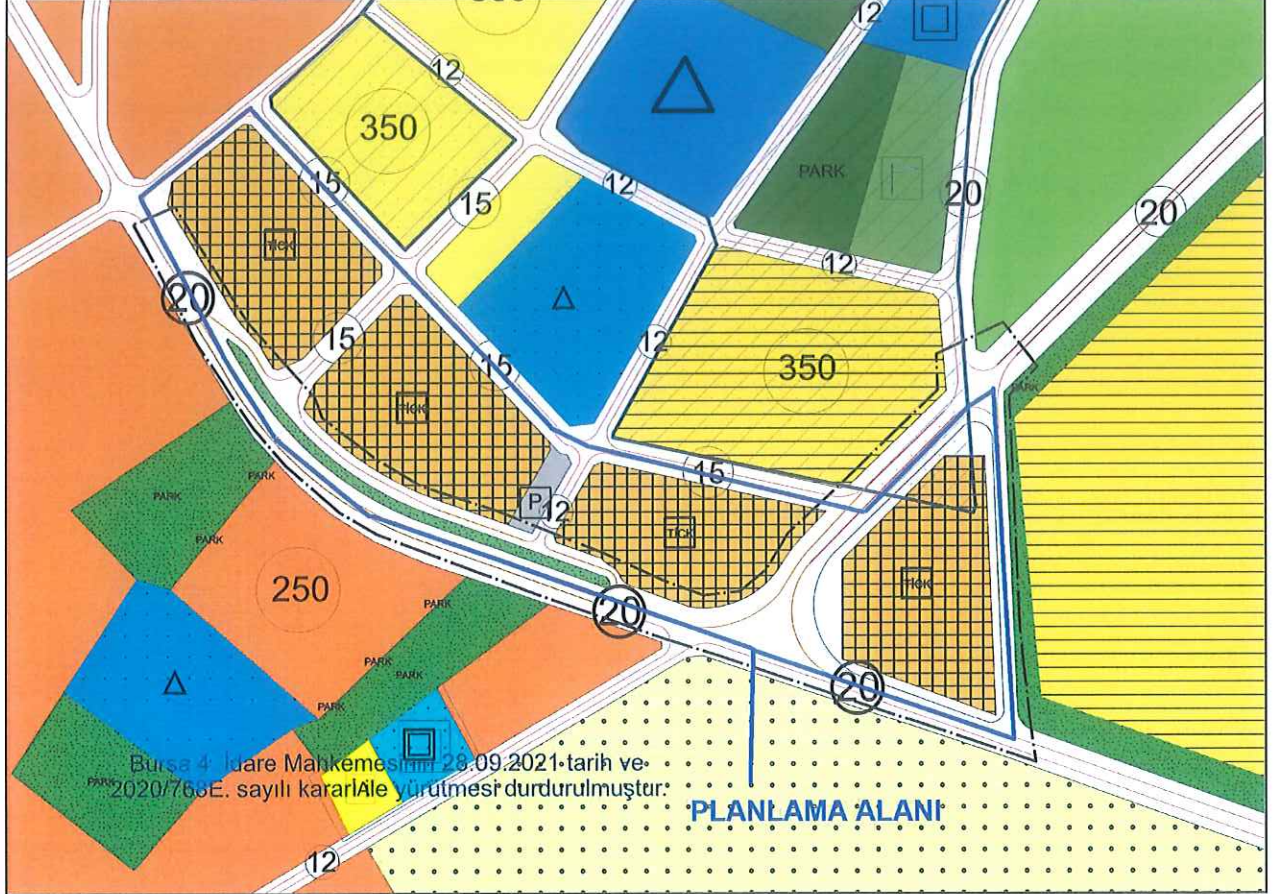
Planlama alanı, onaylı Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında; "**Yüksek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı ve**" tanımlı alanda kalmaktadır.



2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan onaylı 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında; **“Ticaret Konut Alanı ve Yol Alanı”** olarak tanımlı alanda kalmaktadır.

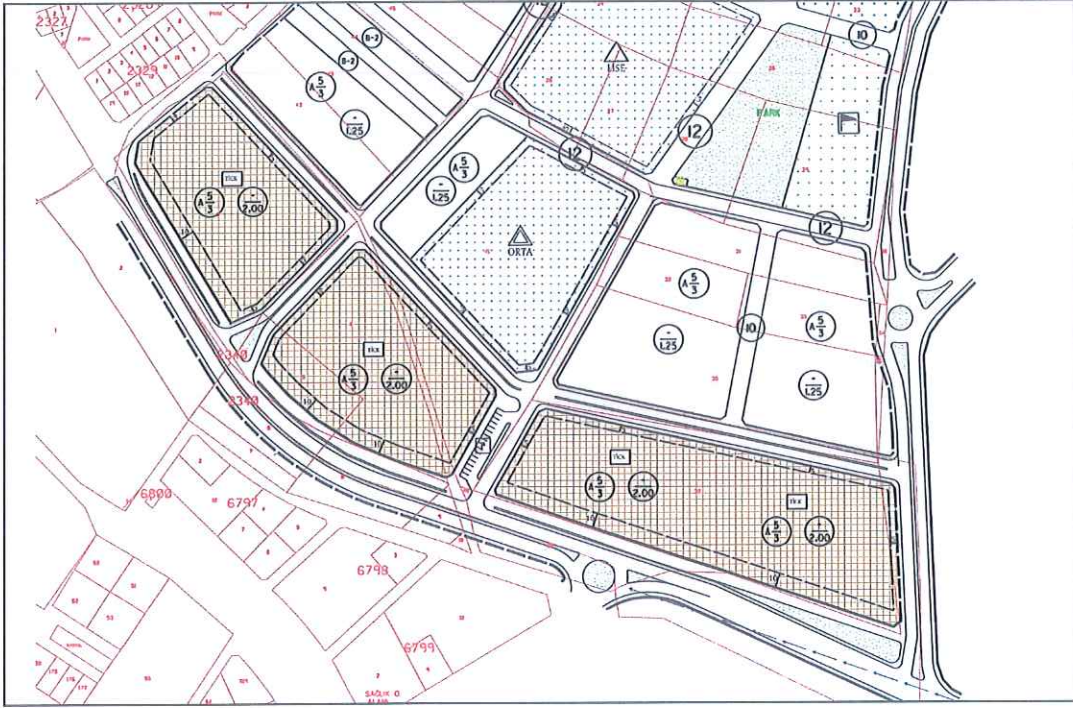
Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 17.01.2022 tarih 8758 sayılı yazısı kapsamında 3. Pınar-Panayır Yolu yol tasarım çalışmalarının planlara aktarılması amacıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.06.2022/837 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.



2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı onaylı plan kararları irdelendiğinde; Planlama alanında yapılan inceleme-gözlem-analizler sonucunda geliştirilen sentez ile parsel sahiplerinin/ilgililerinin talepleri, ilgili mevzuat ve üst ölçekli plan ve plan hükümleri doğrultusunda, mülkiyet yapısı, boş durumunda olması, parsel büyüklükleri sebebiyle imar uygulamasının etkin olarak yapılabileceği bölgeler tespit edilerek **“Panayır Mahallesi Gelişme Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu”** sınırının yenilenerek güney kısmının ayrı bir plan halinde onaylanması ihtiyacı oluşmuştur. Söz konusu imar planı; revizyon sınırlarının güney yönündeki yaklaşık 9.7 ha bölümde Panayır Mahallesi 2339 ada 37,41,45,46,47,48,49,50 parseller ile 2340 Ada 3,4,5 nolu parselleri kapsayan imar planı **2021 yılında onaylanmıştır.**

Söz konusu alan Panayır Mahallesi Gelişme Alanı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında; **TİCK, E=2.00 (%70 Konut %30 Ticaret), Ayrık Nizam E=1,25 konut alanı ve yol** olarak planlı durumdadır.



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu alan; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi 2339 ada 35 -36-41 nolu parsellerin bir bölümü, 2339 ada 37, 2340 ada 3-4-5 nolu parseller ve çevresindeki kadastral yol alanlarını kapsamakta olup, toplam planlama alanı 52173.29 m² büyüklüğündedir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 17.01.2022 tarih 8758 sayılı yazısı kapsamında 3. Pınar-Panayır Yolu yol tasarım çalışmalarının planlara aktarılması amacıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.06.2022/837 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Üst ölçekli plan kararlarının ve ulaşım projesinin plan kademelenmesi açısından 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na aktarılması ve bölgedeki Ticaret Konut Alanı kullanımlarının yeniden dengelenmesi amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanında yapılan inceleme-gözlem-analizler sonucunda; ilgili mevzuat, üst ölçekli imar planları, bölgenin mülkiyet yapısı, yol- kavşak projeleri, bölgenin kuzeyinde söz konusu plan ile uyumlu olacak "Panayır Mahallesi Gelişme Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu 3. Etap" plan kararları doğrultusunda imar uygulamaları dikkate alınacak şekilde plan kararları revize edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planı yapılan alana ilişkin plan kararlarından önce ulaşılan senteze altlık oluşturan analiz, ölçüm ve tespitler kısaca şu şekilde özetlenebilir.

Ulaşım olanakları açısından özellikle ana yolların yeterli seviyede olduğu söylenebilir kent merkezinde ve merkezle 1.derece ilişkide bulunan alanlarda yaşanan trafik yoğunluğu bu bölgede bulunmamaktadır. Ancak özellikle büyük konut projelerinin artması sonucu özellikle belirli saatlerde trafikte geçici tıkanmalar gözlenmiştir. İç yollarda ise genel olarak sıkışıklık yada yoğun trafik yoktur. Alana farklı rotalar üzerinden ulaşılabilir. Sanayi alanlarının ve gelişmekte olan konut alanlarının çokluğu alanın ulaşım altyapısının güçlendirilmesi sonucunu doğurmuştur. Farklı ulaşım rotalarının bulunması avantaj sağlamaktadır.

Alana dışardan ulaşım olanakları da oldukça gelişmiş ve seçenektir. Alanın Eski Panayır Caddesi'nden direk cephe alması yanında Bursa-İstanbul Yolu'na yakınlığı(yaklaşık 1 km. mesafede) İstanbul-İzmir Otobanına yakınlığı (yaklaşık 4 km. mesafede) ulaşılabilirlik olanaklarını arttırmaktadır.

Alan içi yollar oluşturulurken 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında tanımlı ana yollar mümkün olduğunca hem rota hem kademe açısından aynen korunmuştur. İç yollar oluşturulurken alanın, yapılaşma yoğunluğu, projeksiyon nüfusu göz önünde tutulmuş ve ara yollar bu amaca uygun olacak şekilde oluşturulmuştur. Düz bir arazi dokusuna sahip alanda buna uygun bir yaklaşım geliştirilmiştir.

Arazi Kullanım olanakları açısından bakıldığında planlama alanında herhangi bir yapılaşma bulunmazken yakın çevresinin genel olarak konut, sanayi alanı olarak yapılaştığı, özellikle merkeze uzak kısımlarda yer yer tarımsal faaliyet devam ettiği tespit edilmiştir.

Alanın yakın çevresinde bulunan konut alanlarında yapılaşma oldukça yoğundur ve doluluk üst seviyededir. Sanayi Bölgesi dışında tarım alanlarında özellikle Yeni Yalova Yolu'na yakın kısımlarda düzensiz ve seyrek yapılaşmış, sanayi, küçük sanayi, depo v.b kullanımlar bulunmaktadır.

Konut alanları özelinde baktığımızda alanda üç yapılaşma tipolojisi göze çarpmaktadır;

Kent Merkezi ile yakın etkileşim halinde bulunan ve bu yönde değişim göstermiş Eski Köy tipi yerleşim alanları. Bu alanlarda yapılaşma 3 kata kadar eski ve orta yaşlı yapılardan ibarettir. Planlı gelişim göstermiş, yeni yapıların hakim olduğu toplu konut alanları. Bazı bölümlerde 12-13 kata kadar yapılaşma göze çarparken bazı bölümlerde 8 kat hakimdir. Bu yapılaşmalar kapalı siteler şeklindedir. Organik dokunun hakim olduğu plansız gelişim göstermiş konut alanları. Bu alanlarda farklı tip ve yükseklikte yapılar bulunmasına karşın genelde bitişik nizam yapılaşma hakimdir yapılar orta yaşlı ve yeni denebilecek yapılardır. Seyrek olarak bu alanlarda ayrı nizam 5 kata kadar yapılaşmış parseller de bulunmaktadır. Bahsi geçen alanların büyük bölümünde zemin altı ticaret gelişim göstermiştir. Yeni yapılaşmaların olduğu kısımlarda ticaret merkezleri(a.v.m.) mevcuttur. Toplu konut alanları 12 kata kadar yapı yüksekliğine çıkabilmektedir.

Teknik ve Sosyal Altyapı olanakları açısından özellikle planlama alanının yakın çevresinde yeni ve planlı yapılaşmış konut ve sanayi alanlarında yeterli teknik ve sosyal altyapıya dönük tesisin ve alanın bulunduğu gözlenmiştir. Bitişik nizam organik dokunun hakim olduğu alanlarda ise mevzuatın ön gördüğü altyapı standartlarının sağlanmasının mümkün olmadığı dağınık ve parçacıl yapı hakimdir. Belediyecilik ve fenni altyapı hizmetlerinden (toplu ulaşım, otopark, yeşil alan-park, okul-hastane alanları v.b) orta seviyede yararlanmaktadır.

Planlama alanının yakın çevresi meskun alanlara çevrili olması yanında planı yapılan alan onaylı Nazım Planı olmasına karşın yapılaşmanın görülmediği tek alandır.

Turizm Bölgede turizm, ticaret potansiyelini artıracak doğal yada insan eliyle yapılmış bir unsura rastlanmamıştır.

Ticaret Planlama alanının cephe aldığı ana yol yollar değerlendirildiğinde yolun özellikle kente yakın bölümünde ciddi bir ticari potansiyel mevcuttur.

Tabii özellikler açısından alanda herhangi bir eşige, korunması gereken doğal-yapay bir unsura yada yapılaşma engel bir öğeye rastlanmamıştır. Düz neredeyse eğimsiz olan bölge olup yapılaşmaya uygun bir coğrafi yapıdadır.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

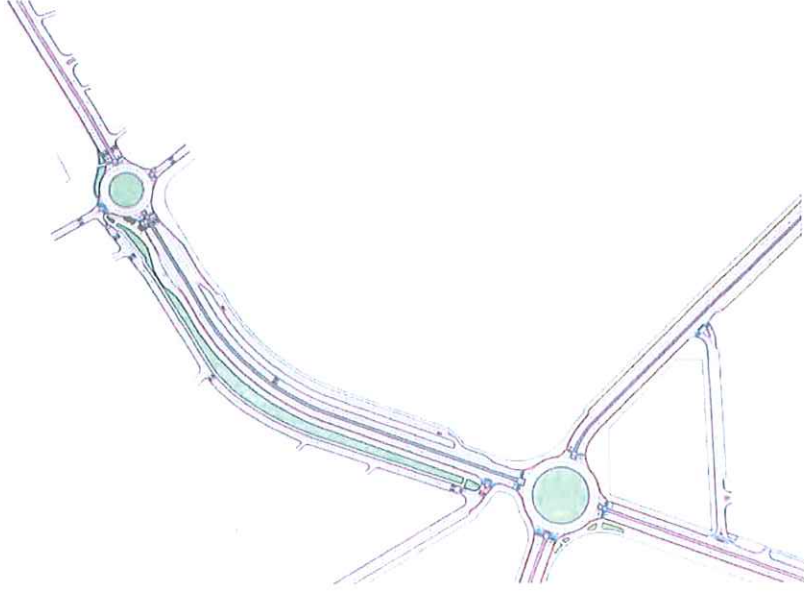
Üst ölçekli plan kararlarının ve ulaşım projesinin plan kademelenmesi açısından 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na aktarılması ve bölgedeki Ticaret Konut Alanı kullanımlarının yeniden dengelenmesi amacıyla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 17.01.2022 tarih 8758 sayılı yazısı kapsamında 3. Pınar-Panayır Yolu yol tasarım çalışmaları planlama alanının güney ve doğu bölümünde planlara aktarılmıştır. Bu kapsamda bölgenin güneyinde 10 metre genişliğinde Yanyol yapılarak araçların anayola direkt çıkışı engellenmiştir.

Bölgenin ulaşım şeması incelendiğinde; alanın doğu yönünde yaklaşık 250 m cephe genişliğinde sahip TİCK adası UKOME ve üst ölçekli plan kararları kapsamında ayrılarak 2 adet imar adası olarak tasarlanmıştır. Bunun dışında bölgeye ulaşan ve devamlılığı bulunan kuzey güney yönündeki 12 m- 15 m lik taşıt yolu yol aksları genel hatları ile korunmuştur.



Ulaşım Dairesi Başkanlığının 17.01.2022 tarih 8758 sayılı yazısı ve aşağıda yer alan ekli projesi doğrultusunda imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Altınovo-Panayır-Doğanevler- Demirtaş Cumhuriyet Mahalleleri-3.Pınar Panayır Yolu- Demirtaş Yolu Caddeleri Yol Tasarım Çalışması-1.Etabı

Yerinde yapılan incelemelerde özellikle henüz yapılaşmanın olmadığı parseller ile bitişik nizam organik dokuda ve parçalı mülkiyete sahip alanların birlikte uygulamaya dahil edilmesinin hem planı hem imar uygulamasının sonuca ulaşmasını engellediği anlaşılmaktadır. Bu durumun düzeltilmesi amacıyla plan sınırı belirlenmiş ve plan sınırı içerisinde imar uygulaması için (18.Madde uygulaması) ayrıca bir alan belirlenmiştir.

Yerinde ve geçmiş onaylı/iptal olmuş/davası devam eden planlarda incelemelerde bölgedeki en temel problemin birbirinden farklı tipte yapılaşmış/yapılaşmamış alanların, imar planında tek bir bakış açısıyla değerlendirilmesi ve bu bakış açısının imar uygulama aşamasına da yansması olarak belirlenmiştir. Bu sebeple bölgede yapılan planlar hem bölge sakinlerince itiraza konu olmuş ve bu itirazlar mahkemeye taşınmıştır.

2339 ada 41 nolu parsellerin bir bölümü, 2339 ada 37, 2340 ada 3-4-5 nolu parsellerin yer aldığı bölgede Ticaret Konut Alanları kuzey yönünde yer alan konut alanları ile ayrıştığı taşıt yolu 12 metre olarak belirlenerek, güneyindeki bölüm şuyulandırma sınırı olarak belirlenmiştir. (Söz konusu parsel malikleri 12100 m² parsel alanını daha önce Osmangazi Belediyesi'ne daha önce bağış yapmış olup, kalan DOP miktarı %35 e bu şekilde tamamlanabilecektir.)

2339 ada 35-36 nolu parselin bir bölümü Panayır Yol Projesi nedeniyle parçalandığından plan değişikliği alanı içerisinde yer almaktadır. Söz konusu parsel ile ilişkin bölüm uygulamada kuzey yönündeki kalan ana kısmı ile birlikte uygulamaya katılabileceğinden "Park Alanı" olarak tasarlanmıştır.

[Handwritten signature]

1/1000 UİP DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMI				
KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
TİCARET KONUT ALANI	39938.81	77%	38777.58	74%
KONUT ALANI	959.28	2%	0	0%
PARK ALANI	0	0%	959.28	2%
YOL ALANI	11275.2	22%	12436.43	24%
TOPLAM	52173.29	100%	52173.29	100%

UYGULAMAYA GİREN PARSELLER:

2340 ADA 3 PARSEL: 13207,24 m²

2340 ADA 5 PARSEL: 2828,71 m²

2339 ADA 37 PARSEL: 19856,57 m²

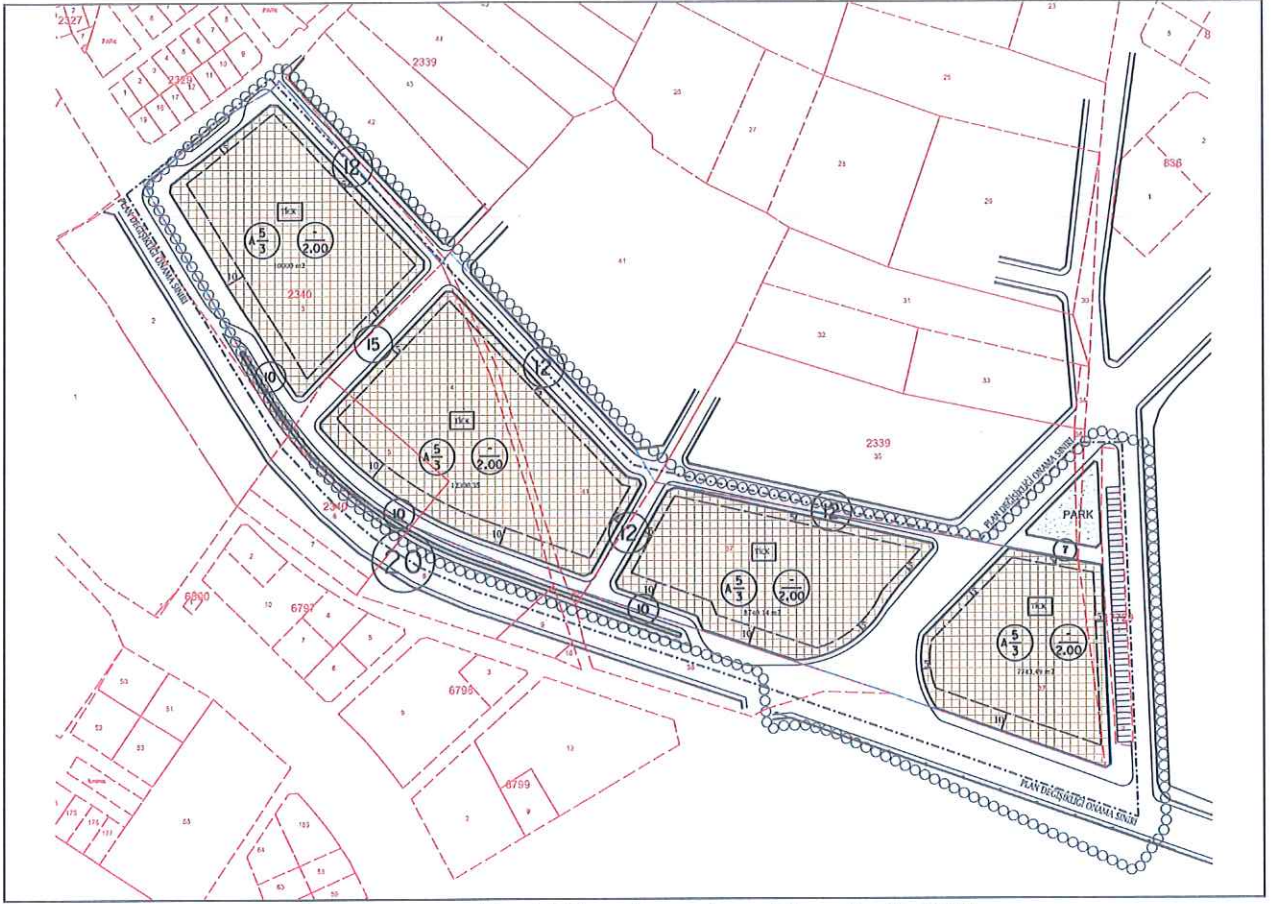
2340 ADA 4 PARSEL: 7700,10 m²

2339 ADA 41 PARSEL: 5781,82 m² (Söz konusu parsel toplamda 22467,14 m² büyüklüğünde olup bir kısmı uygulama sınırındadır. Orantı yapılırsa 3144,52 m² belediye, 2637,30 m² şahısın payı uygulamaya girecektir.)

- TOPLAM UYGULAMAYA GİREN KADASTRAL ALAN: 49374,44 M²
- ÖNERİ İMAR PLANI TOPLAM TİCK ALANI: 38777.58 m²
- DOP ORANI: ~ %21,45

Meri 1/1000 UİP- Öneri 1/1000 UİP Alan Dağılımı Tablosu ve DOP Oranları

Planlama çalışmasındaki temel amaç; UKOME kararlarının plana aktarılması, ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi, mevcut haliyle imar uygulamasının yapılması sırasında yaşanan sıkıntıları gidermek, planın uygulamasını kolaylaştırmaktır. Yapılacak uygulama sonucunda oluşacak alanda yapılacak yeni yapılar bölgenin geri kalan kısmına da örnek teşkil ederek ilerleyen dönümde yıllardır kentleşme sorunları çözülemeyen bölgenin hedeflenen kentsel kimliğe kavuşmasına öncülük edecektir. Bu amaçla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının genel hükümlerine uygun kararlar alınmış, plan sınırı ve uygulama sınırı belirlenmiştir. Bu amaca yönelik kararlar oluşturulurken kişi başına düşen sosyal donatı alanlarının azalmaması sağlanmış ve alanda inşaat alanının artmamasına özen gösterilmiştir. Uygulama imar planında oluşturulan tasarım ve alınan kararlar neticesinde meri plana kıyasla nüfus artışı yaşanmamış, toplam inşaat alanında azalma sağlanmıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

4. PLAN HÜKÜMLERİ

1.1. TİCARET+KONUT ALANLARI;

- KAT ALANI KAT SAYISI-KAKS=2,00
- KONUTA AYRILAN KISIMLARDA KAKS, %70'TEN FAZLA OLAMAZ. İLAVE İNŞAAT ALANI KULLANILMASI DURUMUNDA BU DEĞER, KONUT İÇİN KULLANILACAK KAKS DEĞERİ İLE HESAPLANAN İNŞAAT ALANINA EKLENEBİLİR.
- EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ-YENÇOK=36,50 M
- EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M²DİR.

2. GENEL HÜKÜMLER:

2.1. İMAR PLANI SINIRLARI İÇİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILACAKTIR. 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN İFRAZ VE TEVHİT YAPILAMAZ, İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. YOL, YEŞİL ALANLAR OTOPARK VB. KAMU ALANLARI KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILMAZ.

2.2. OTOPARK PARSEL İÇİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

2.3. DOĞALGAZ HATTININ GEÇTİĞİ 3.PINAR CADDESİ'NE CEPHELİ PARSELLERDE BURSAGAZ'IN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

2.4. 2.DERMAN CADDESİNE VE 4. AKARSU SOKAĞA CEPHELİ KONUT ALANLARINDA GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN KONUT DIŞI HİZMETLER YER ALABİLİR.

2.5. TİCARET+KONUT ADALARINDA KALAN PARSEL MALİKLERİNİN RUHSAT ALMA AŞAMASINDA SÖZ KONUSU İMAR PLANINDA YAPILAN ŞUYULANDIRMALAR SONUCUNDA OLUŞAN KAMU PARSELLERİNDEN VERİLEN HİSSELERDEN (K.O.P.), BELEDİYEYE BAĞIŞ YAPILMASI ŞARTIYLA İMAR PLANINDAKİ MEVCUT EMSAL DEĞERİNE İLAVE İNŞAAT OLARAK KULLANABİLİR.

- 0 İLE 150 M² PARSEL-HİSSE BAĞIŞLANMASI DURUMUNDA BAĞIŞLANAN ALANIN (M²) 2 KATI İLAVE İNŞAAT ALANI,

- 151 İLE 500 M² PARSEL-HİSSE BAĞIŞLANMASI DURUMUNDA BAĞIŞLANAN ALANIN (M²) 2,5 KATI İLAVE İNŞAAT ALANI,

- 501 İLE 1000 M² PARSEL-HİSSE BAĞIŞLANMASI DURUMUNDA BAĞIŞLANAN ALANIN (M²) 3 KATI İLAVE İNŞAAT ALANI,

- 1001 M² VE ÜSTÜNDE PARSEL-HİSSE BAĞIŞLANMASI DURUMUNDA BAĞIŞLANAN ALANIN (M²) 3,5 KATI İLAVE İNŞAAT ALANI, MEVCUT EMSAL DEĞERİ İLE HESAPLANAN İNŞAAT ALANINA İLAVE EDİLECEKTİR.

2.6. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

2.7 PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜD YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.