



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ
6241 ADA VE 6243 ADA MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU PANAYIR MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANI KISMİ REVİZYONU

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

TRENETA Turizm Planlama A.Ş.

Bademli Mah. 26. Sk. No: 6 Mudanya/BURSA

Tic.Sic.No: 111157 Mudanya / 0 559 121 9883

Dr. Murat D. Z. A. Ş.

(A grubu) Şehir Plancısı/Sı. Korunma Plancısı

Oda Sic. No: 8331 Dış. No: 7171 15394

ozyaba@osmangazi.bel.tr 0532 884 55 45

UİP - 161008779

Kâtip Üye
Abdullah ÇALI

Kâtip Üye
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
08.03.2023 tarih ve 181 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13.04.2023 tarih ve 522 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

1. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

1.1. KONUMU:

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

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

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

Bursa İl geneli itibarıyla 2010 yılı nüfusu 2.605.495, yüzölçümü 10.422 km², nüfus yoğunluğu ise km² 'de 250 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3,5 ini barındırır. (2020 yılı Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. (TÜİK)

1.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2020 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 3.056.120 kişiye çıkmıştır. (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

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

Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe 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.

1.3. EKONOMİK YAPISI

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

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

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa 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.

1.4. FİZİKSEL YAPISI

1.4.1. TOPOĞRAFYA

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

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

1.4.2. AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır. Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

1.4.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm.'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

1.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa'nın toplam alanının % 30'unu ekili dikili alanlar, % 1.67'sini nadas alanları ve % 5.14'ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde, Orhanlı ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

1.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa'da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüviyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüviyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

1.4.6. ULAŞIM:

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

Doğu kesimde; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,

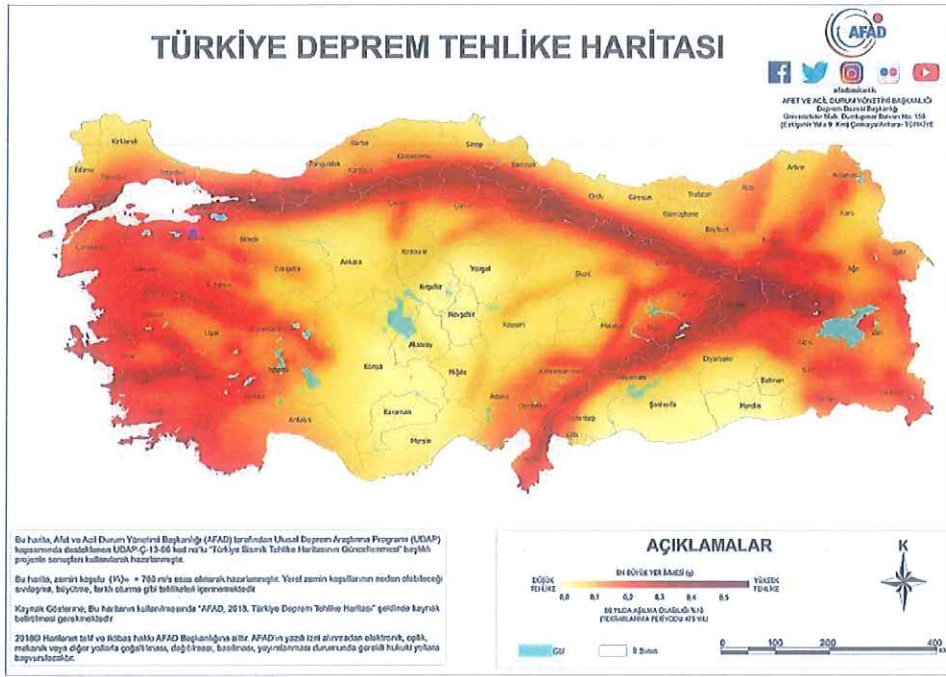
Kuzey kesimde; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu

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-Osmanlı 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)

1.4.7. DEPREM DURUMU:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre I. Derece Deprem Bölgesi sınırında yer almaktadır.



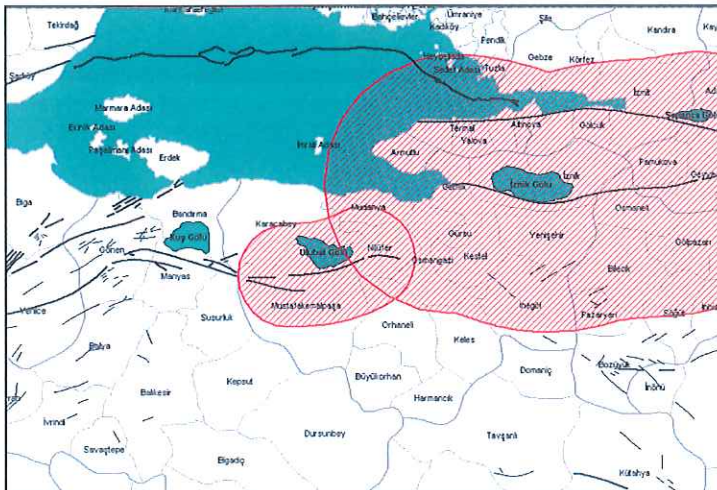
Harita 1: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

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

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

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

Resim 1

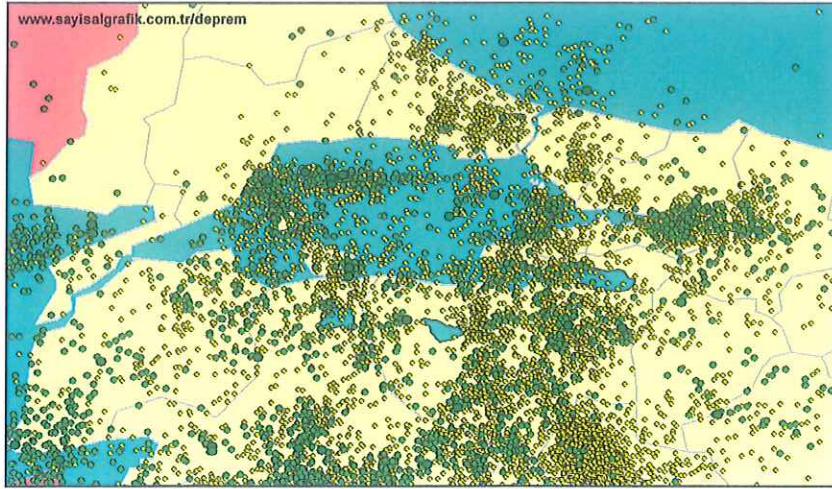


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zoneudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne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

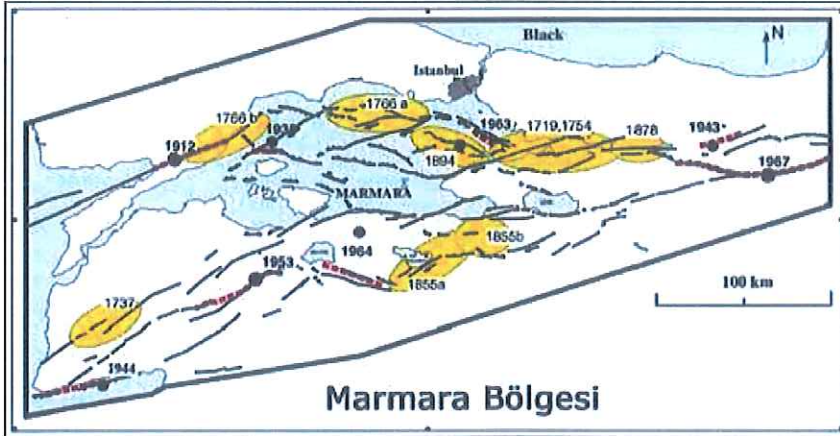
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zoneunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli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

Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Resim3'te verilmiştir.

Resim 2



Resim 3



2. PLANLAMA ALANI KAPSAM VE AMAÇ

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Panyır Mahallesi

Plan Adı: 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Panyır Mahallesi Uygulama İmar Planı

Ada: 6241 ve 6243



Hava Fotoğrafi

3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

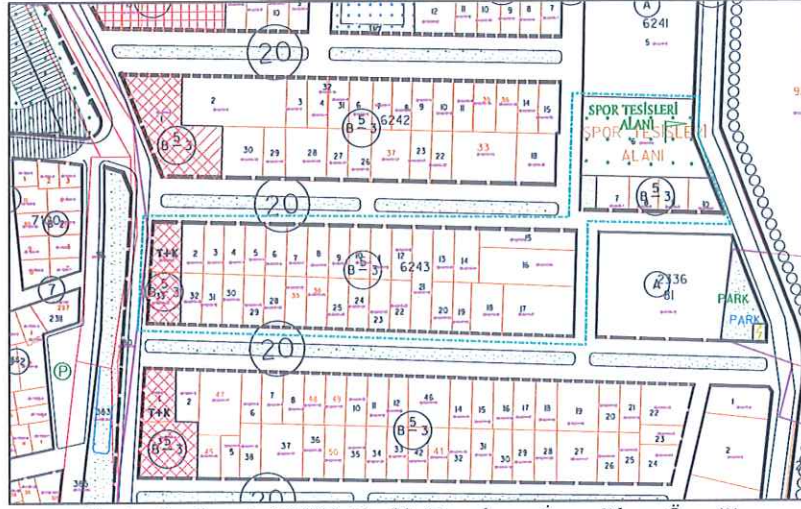
Panyır Mahallesi 6241 ada 6 parselin onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında Spor Tesisi Alanında kaldığı, 6243 adanın ise onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında 250 kişi/ha orta yoğunlukta meskun konut alanında kaldığı tespit edilmiştir.



Harita 2: 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı

3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Panayır Mahallesi 6241 ada ve 6243 ada Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 14.05.2001 tarih ve 16021080/110 sayı ile onaylı Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup, plan örneği şekildeki gibidir.



Harita 3: Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

IV. PLANLAMA ÇALIŞMASI

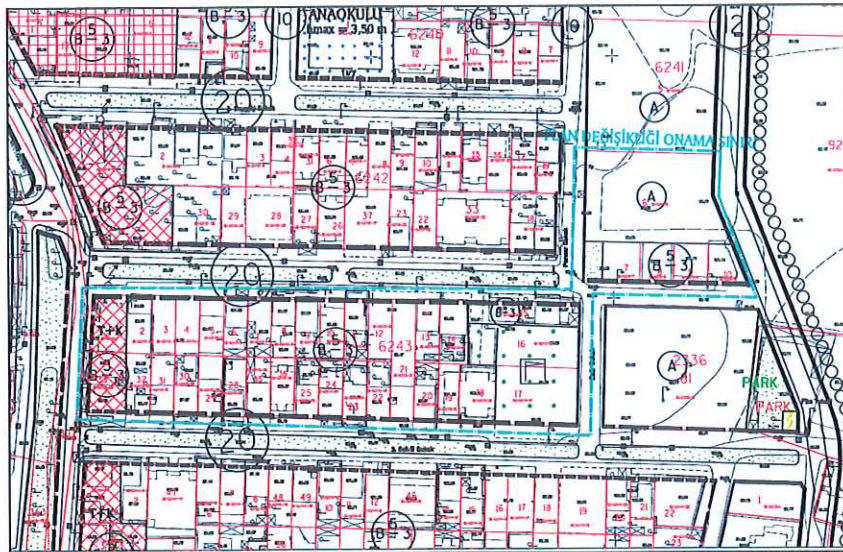
Hazırlan kısmi revizyon çalışması ile;

Panayır Mahallesi 6241 ada 6 parselde yer alan Spor Tesisi Alanı, 6243 ada 16, 17 parsellere taşınarak söz konusu Panayır Mahallesi 6241 ada 6 parselin A lejandlı Kaks:1.00 Hmax:12.50 m. ayırık nızma 4 kat konut alanı fonksiyonu olarak düzenlenmiş,

Mevcut durumda Ön Bahçe Mesafesi 5 m. Bitişik Nizam 3 kat Konut Alanında kalmakta olan 6243 ada 16 ve 17 parsellerin Spor Tesisi Alanı olarak düzenlenmiş,

Şuyulandırma sonucu oluşan 6243 ada 15 parselin mevcut plan koşullarına göre tek başına yapılaşması mümkün olmadığından bitişik nizam 3 kat konut alanı olarak düzenlenmiş

İmar planına göre yapılaşmayı uygun hale getirilmesi amacıyla 6243 adanın kuzey ve güneyinde imar hattı boyunca olduğu tespit edilen yola terkedilmesi gerekli alanların söz konusu adanın şuyulandırma sonucu olduğu ve terklerin mümkün olmaması nedeniyle imar hattı ve kadastral hatlar çakıştırılarak imar planı önerisi hazırlanmıştır.



Harita 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

Fonksiyonu ve yapılaşma koşulları değişen 6241 ada 6 parsel ve 6243 ada 16 ve 17 parseller ile yapılaşma koşulları değişen 6243 ada 15 parsel ile ilişkin alan dağılımı farkını ve İnşaat Alanı Hesabını gösterir tablo aşağıdaki gibidir.

ALAN DAĞILIMI

FONKSİYON	ONAYLI PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK
SPOR TESİSİ ALANI	2098.00	1613.00	485.00
KONUT ALANI	1613.00	2098.00	485.00

Tablo 1. Alan Dağılımı

İNŞAAT ALANI HESABI

NİZAM TİPİ	ONAYLI PLAN	ÖNERİ PLAN
Ön Bahçe Mesafesi 5 m. B-3 Konut Alanı	3936.00	0.00
B-3 Konut Alanı	0.00	1275.00
A Lejandlı Konut Alanı	0.00	2098.00
Toplam	3936.00	3373.00

Tablo 2. İnşaat Alanı Hesabı