



**OSMANGAZİ BELEDİYESİ**  
**KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**  
**PLANLAMA BÜROSU**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ**  
**7032 ADA 3 VE 4 PARSELLERE İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU PANAYIR MAHALLESİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI KISMİ REVİZYONU**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**Dilek ALTAN TÜRKMEN**  
**A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI**  
Dip.No: İTÜ-469-42351  
Oda Sicil No:2261

UİP - 161020389

Katip Üye  
Abdullah ÇALI

Katip Üye  
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
**05.07.2023** tarih ve **399** sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.

**Mustafa DÜNDAR**  
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
**14/09/2023** tarih ve **1053** Sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**Alınur AKTAŞ**  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



## İÇİNDEKİLER

1. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	3
1.1. KONUMU:.....	3
1.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:.....	3
1.3. EKONOMİK YAPISI .....	3
1.4. FİZİKSEL YAPISI.....	3
1.4.1. TOPOĞRAFYA .....	3
1.4.2. AKARSU VE GÖLLER .....	4
1.4.3. İKLİM .....	4
1.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ .....	4
1.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ .....	4
1.4.6. ULAŞIM: .....	4
1.4.7. DEPREM DURUMU:.....	4
1.5. JEOLJİK YAPISI : .....	7
2. PLANLAMA ALANI .....	8
3. ONAYLI PLAN VERİLERİ .....	8
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....	9
4.1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ .....	9
4.1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ.....	9

## 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 km<sup>2</sup>, nüfus yoğunluğu ise km<sup>2</sup> '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,

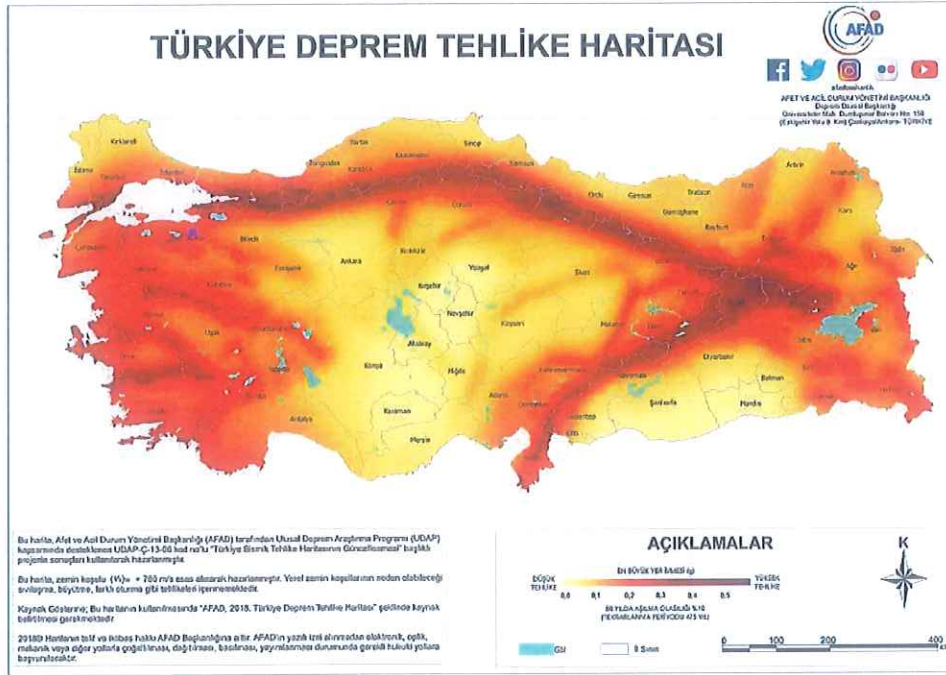
Kuzey kesimde; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu

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.



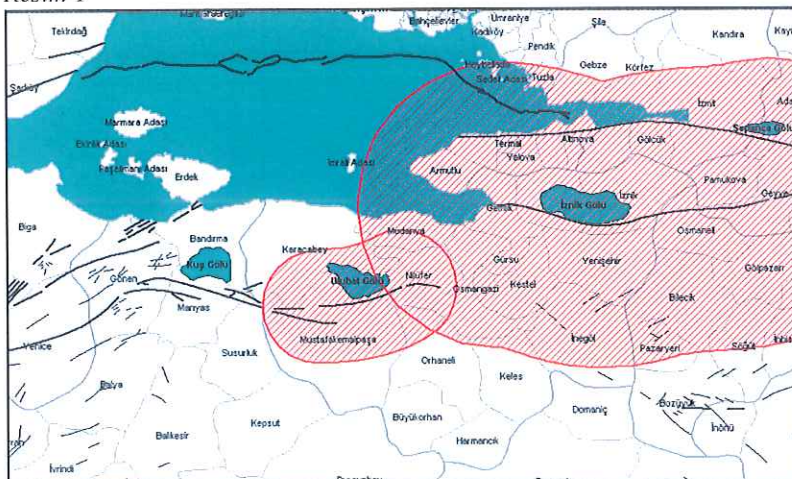
*Harita 1: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası*

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*

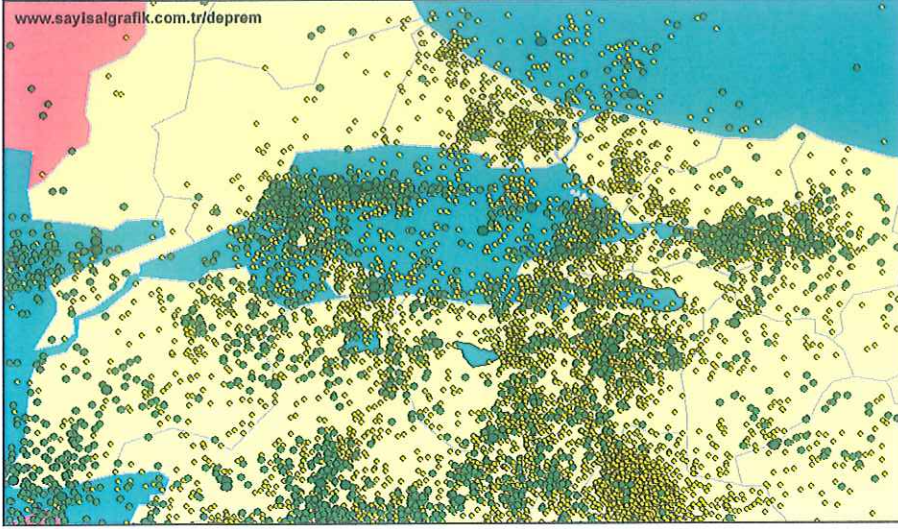


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zoneudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne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

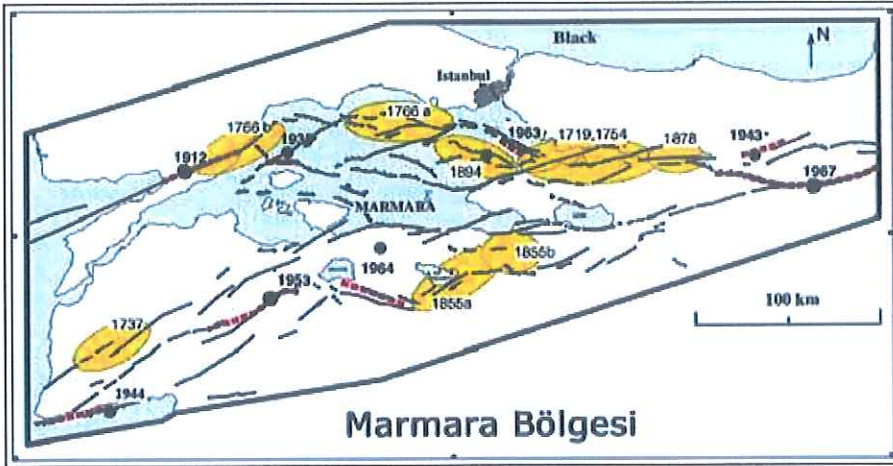
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zoneunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli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

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

Resim 2



Resim 3



## 1.5. JEOLJİK YAPISI :

Panayır Mahallesi 7032 Ada 3 ve 4 Parseller; Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik – Jeofizik – Jeoteknik Değerlendirme Paftasında Sıvılaşma ve Şişme Özelliği Gösteren Alanlarda kalmaktadır.

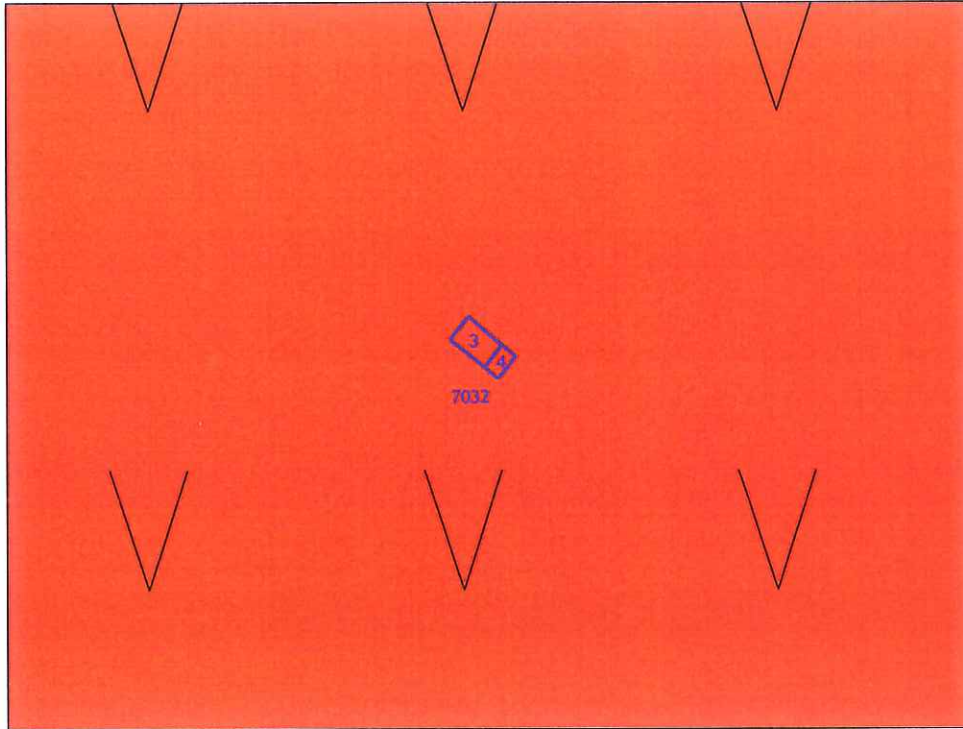
Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik – Jeofizik – Jeoteknik Değerlendirme Raporu Zemin Değerlendirme Paftasında Sıvılaşma ve Şişme Özelliği Gösteren Alanlara ilişkin yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

### - Sıvılaşma ve şişme özelliği gösteren alanlar.

Bu alanlarda sıvılaşma görülebileceğinden parsel bazındaki etütlerde bu durum detaylı irdelenmeli ve gerekli önlemler alındıktan sonra yapılar projelendirilmelidir. Bu bölgelerde 3 kat yüksekliğe kadar olan yapılarda temeller yüzeysel temel sistemleri ile teşkil edilebilecektir. Ancak 3 katın üstünde yapılaşmaya gerek duyulursa özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmeleri yapılması gerekecektir.

Ayrıca bu alanlarda şişmeye ve sıvılaşmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

- Bu bölgelerdeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kaya zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir. (Eyidoğan.H ,2000 Bursa Ve Çevresinin Depremselliği Ve Beklenen Yer Hareketleri. TMMOB Jeofizik Müh.Odası Güney Marmara Depremleri Ve Jeofizik Toplantısı, Bursa)
- Zemin hakim titreşim periyodu  $T_0=0.40 - 0.60$ sn arasındadır.
- Zemin grubu C3/D1, sınıfı ise Z3/Z4 olarak tanımlanmıştır.
- Kum-çakıl ocağı ve sıvılaşma potansiyeli dışında kalan alanlarda, zemin büyütmesi dikkate alınarak, bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 5kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle derin temel sistemleri veya zemin iyileştirme yöntemlerine gerek duyulacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.



Harita 2: Planlama Alanı Jeolojik Yapısı

## 2. PLANLAMA ALANI

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Panyır Mahallesi

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

Ada: 7032

Parsel: 3, 4



Harita 1:Hava Fotoğrafi

## 3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

### 3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI

Panayır Mahallesi 7032 ada 3 ve 4 parselin onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında sınılaşma alanı dahilinde 250 kişi/ha orta yoğunlukta meskun konut alanında kaldığı tespit edilmiştir.

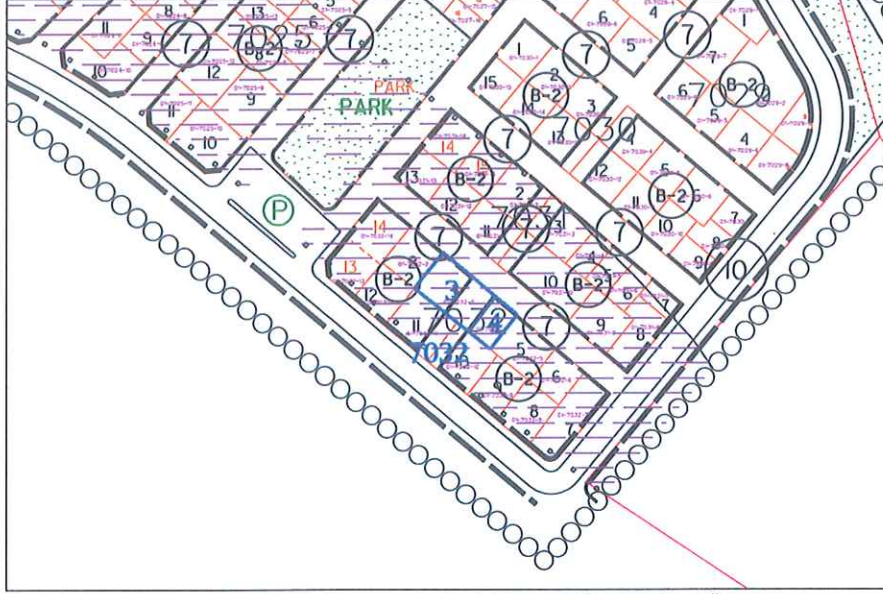


Harita 1: 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı



### 3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Panayır Mahallesi 7032 ada 3 parsel; Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 14.05.2001 tarih ve 16021080/110 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Bitişik Nizam 2 kat Konut Alanında ve kısmen yolda kalmaktadır. Panayır Mahallesi 7032 ada 4 parsel ise 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında Bitişik Nizam 2 kat Konut Alanında kalmaktadır. Söz konusu onaylı İmar planı yapılaşma koşullarına göre 3 parselin 4 parsel ile tevhidli olduğu tespit edilmiştir.



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

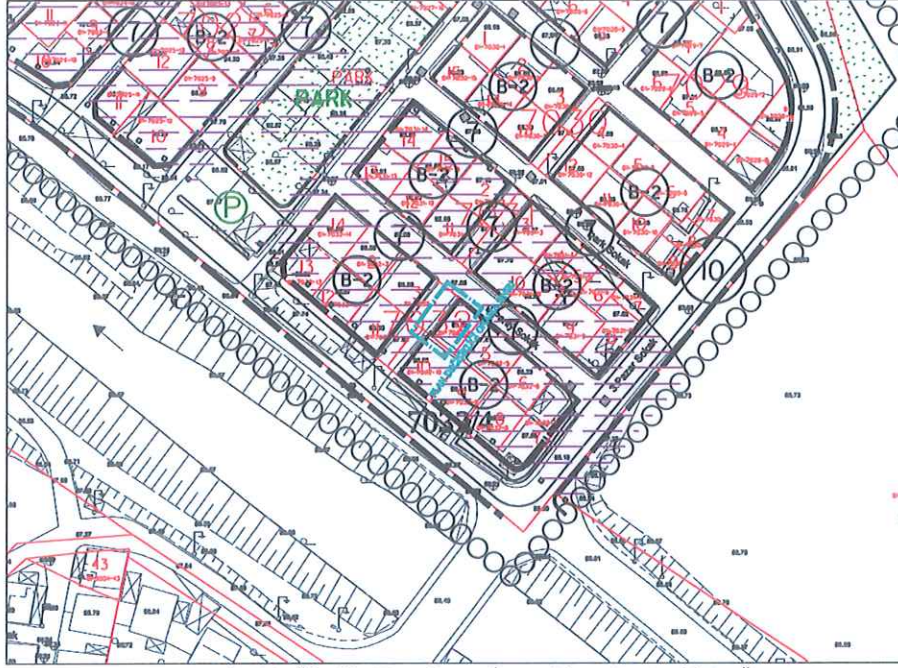
## 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

1/1000 ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında plan şartları gereği 7032 ada 4 parselin 7032 ada 3 parsel ile tevhidli olarak yapılaşabildiği, 7032 ada 3 parselden satın alınması gereken miktar dolayısıyla uygulamada sorun yaşandığı ve parseller arasındaki 7 metrelik İmar yolunun 7032 ada 4 parsel yönünde 70 cm kaydırılmasını, ayrıca B-2 Nizamlı yapılaşmalar genelinde, bina aralarında minimum 7 m yol genişliği sağlayan parsellerde binaların yapılaşma istikametinin İmar hattı olarak kabul edileceğine dair plan notu eklenmesi talep edilmektedir.

### 4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Büyükşehir Belediye Başkanlığının 14.05.2001-16021080/110 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında Panayır Mahallesi 7032 ada 4 parselin 3 parsel ile tevhidli olarak yapılaşabildiği, 7032 ada 3 parselden satın alınması gereken alan dolayısıyla 4 parselin sorun yaşadığı, bu sorun giderme adına söz konusu parseller arasından geçen 7 m. İmar yolunun 4 parsel yönünde 70 cm genişleterek 3 ve 4 parseller arasındaki satın almanın giderildiği plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



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

Panayır Mahallesi, 7032 ada 3 ve 4 parsellere yönelik plan değişikliğine ilişkin alan dağılımını gösterir tablo aşağıdaki gibidir.

FONSKİYON	ONAYLI PLAN	ÖNERİ İMAR PLANI	FARK
KONUT ALANI	219.2	210.6	-8.6
YOL ALANI	92.12	100.72	8.6
TOPLAM	311.32	311.32	0

Tablo 1. Alan Dağılımı