



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ
GELİŞME ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI REVİZYONU 3. ETAP 2339 VE 2340 ADALARDA
YER ALAN YOL ALANINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUPLU Y.ŞENİR PLANCISI
Dip.No: T.Ü-469-42351
Oda Sicil No:2261

UİP - 161001140

Kâtip Üye
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Kâtip Üye
Abdullah ÇALI

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
07.06.2023 tarih ve 342 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
2010.71.2013 tarih ve 912 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

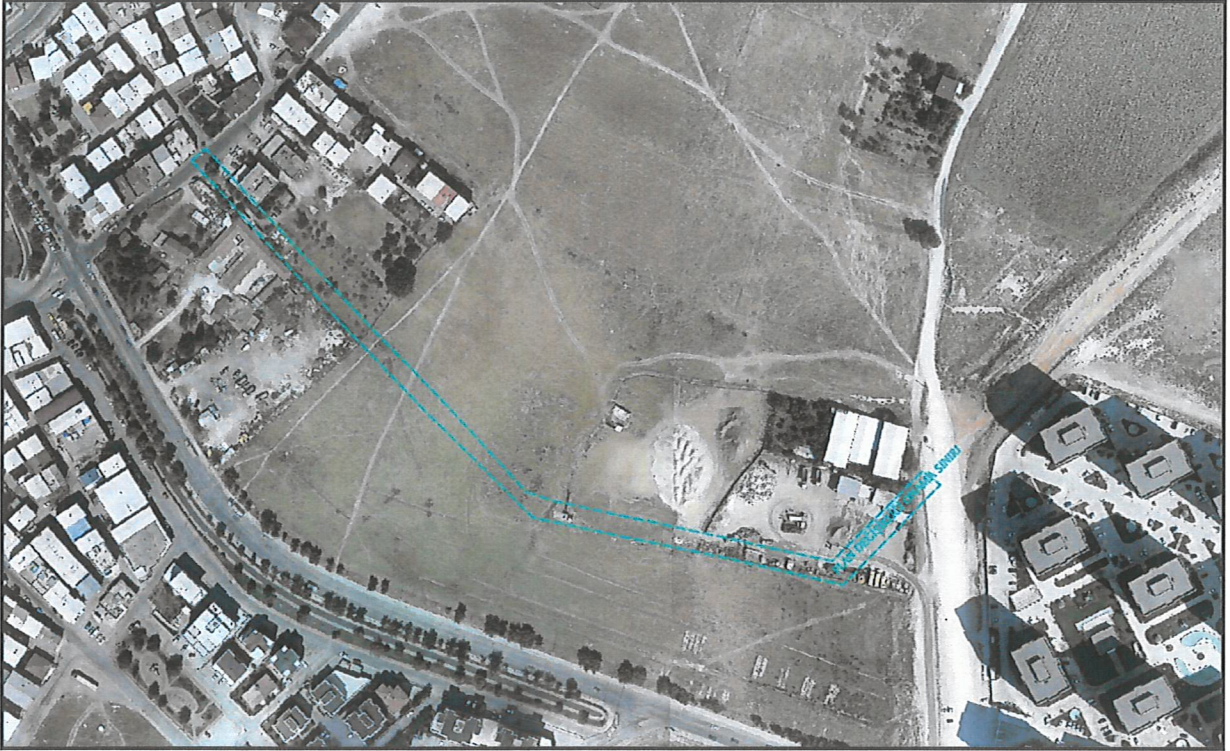
AMAÇ VE KAPSAM

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Panayır Mahallesi

Plan Adı: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi Gelişme Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 3. Etap Güneyinde Yer Alan Yol Alanına İlişkin Plan Değişikliği



Ortofoto 1:2021 Yılı Uydu Görüntüsü

Plan çalışması, mülga 1/5000 ölçekli planlar ile başlayan Gelişme Konut Alanı kapsamının netleştirilmesi, gecekondulaşma eğiliminde bulunan alanların modern ve depreme dayanıklı konutlara yönlendirilmesinin önünün açılması ve alanda yer alan donatı ihtiyacının karşılanabilmesini hedeflemektedir. Alanda uzunca süredir devam eden konut baskısı nihayetinde, alanda yaşanabilir bir mekan oluşturmak amaçlanmaktadır.

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Panayır Mahallesi Gelişme Alanı, Osmangazi İlçesinin kuzeyinde, Demirtaş Organize Bölgesi (DOSAB) ile sınırındadır. Panayır Mahallesi sınırları içinde, mahallenin doğusunda yer almaktadır. Kuzeyinde DOSAB, doğusunda Yeşilşehir, güneyinde 3. Pınar Caddesi, batısında 2. Derman Caddesi ile çerçevelenmektedir.

Kent Merkezine kuş uçuşu yaklaşık 6,5 km. mesafede bulunan alan bölgenin en önemli ulaşım ve ticaret aksı konumundaki Yeni Yalova Yolu Caddesi'ne bağlanan 3. Pınar Caddesine 950 metre mesafededir.

1.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa, Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde eski dönemlerden beri önemli bir yere sahiptir. Gerek sanayi üretiminin niteliği, tarımsal üretim oranları, gerekse ticaret hayatının canlılığı Bursa'yı ülke ekonomisi içinde önemli bir konuma getirmiştir. Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra dördüncü sırada yer almaktadır. İşyeri ve çalışan sayılarına göre Bursa, Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra 2. sırada bulunmaktadır. Bursa İlinde istihdam edilenlerin sayısında 1980-2000 döneminde sürekli bir artış görülmektedir. Bu dönemde istihdam edilen nüfusun yıllık artış hızı binde 25.5'tir. Erkek nüfusun işgücüne katılım oranı kadın nüfusun işgücüne katılım oranına göre daha yüksek olarak Türkiye'deki genel yapıya uygun bir durum göstermektedir.

2021 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 884.451'dir. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Panayır Mahallesinin nüfusu ise 23.934 kişidir.

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. sıradadır. Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir.

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 Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi yer almaktadır. Panayır Mahallesi BUTTİM ile DOSAB arasında konumlanmaktadır.

Planlama Alanına 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 gelmiştir.

1.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

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

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

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.

U P³

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. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

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.

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 $Z4:TA=0,20s$ - $TB=0,90s$ 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 potansiyelime 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 yanı sıra 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.

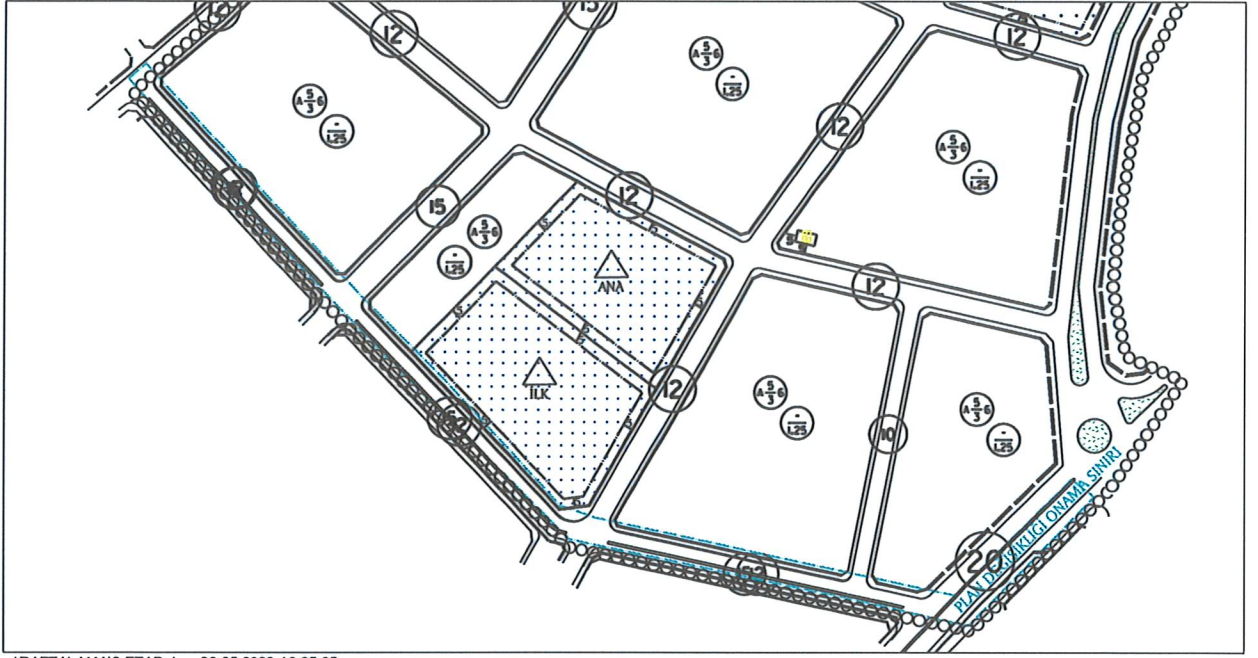
14. Bu çalışma Bursa ili Osmangazi İlçesi Panayır mahallesi gelişme alanını kapsayan ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında H22A22D, H22A22C ,H22D02A,H22D02B,4 adet pafta ve 1/1000 ölçekli BURSA H22A22D3B-H22A22D3C-H22A22C4A-H22A22C4D-H22D02A2B-H22D02B1A nolu 6 adet halihazır pafta sınırlarında kalan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

[illegible]

1.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Panayır Mahallesi 2339 ve 2340 adalar plan değişikliğine konu alan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2023 tarih 294 sayılı kararı ile onaylı Panayır Mahallesi Gelişme Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu 3. Etap'da 15 metrelik Yol Alanında, Panayır Mahallesi 2339-2340 Adalar ve Çevresine (3. Pınar- Panayır Yolu Caddesi) İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (4. Etap) Planında 12 metrelik Yol Alanında kalmaktadır.



Şekil 1: Panayır Gelişme Alanı 3. etap örneği

18

