



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ
10930 ADA 1 PARSELİN GÜNEYİNDEKİ TESCİL DIŞI ALAN İLE
2311 ADA MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
YALOVA YOLU PANAYIR MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU MÜHÜR MÜHÜRÜ
Dip No: TMMOB-42357
Oda Sicil No: 2281

UİP- 161112595

Özge KAYA
Katip Üye

Ali METİN
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
05.11.2025 tarih ve 551 sayılı kararı
ile uygun görülmüştür.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12.03.2026 tarih ve 320... sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:	3
2.2. BURSA 'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	5
2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:	5
2.4. EKONOMİK YAPISI	7
2.5. FİZİKSEL YAPISI.....	7
2.5.1. TOPOĞRAFYA	7
2.5.2. AKARSU VE GÖLLER	7
2.5.3. İKLİM	7
2.5.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ	8
2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ	8
2.5.6. ULAŞIM.....	8
2.5.7. DEPREM DURUMU	8
2.5.8. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:	9
3. ONAYLI PLAN VERİLERİ	20
3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	20
3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	22
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI	23
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	24
4. PLANLAMA ÇALIŞMASI	25
4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	25
4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	25
5. KURUM YAZILARI	27

1. AMAÇ VE KAPSAM

Fen İşleri Müdürlüğü'nün 24.04.2025 tarih ve 341957 sayılı yazısı ile "Osmangazi İlçesi Panayır Mahallesi Alpiş Sitelerinin 3. Pınar Caddesine uygun olan yerden yol bağlanması hususunun, Panayır Mahalle Muhtarlığı'nın 31.01.2025 tarihli ve 22760 sayılı dilekçesi ile Büyükşehir Belediyesinden talep edilmesi üzerine, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 27.03.2025 tarih ve 63028 sayılı yazısı ile UKOME Kurulu'nun 04.03.2025 tarih ve 2025/33 sayılı kararı ile onaylanan tasarım projesinin Osmangazi Belediye Başkanlığınca gerekli imalatların yapılmasının bildirilmiş, UKOME Kurulu Kararı gereğince onaylanan tasarım projesine göre plan değişikliği yapılması zorunluluğu doğmuştur.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

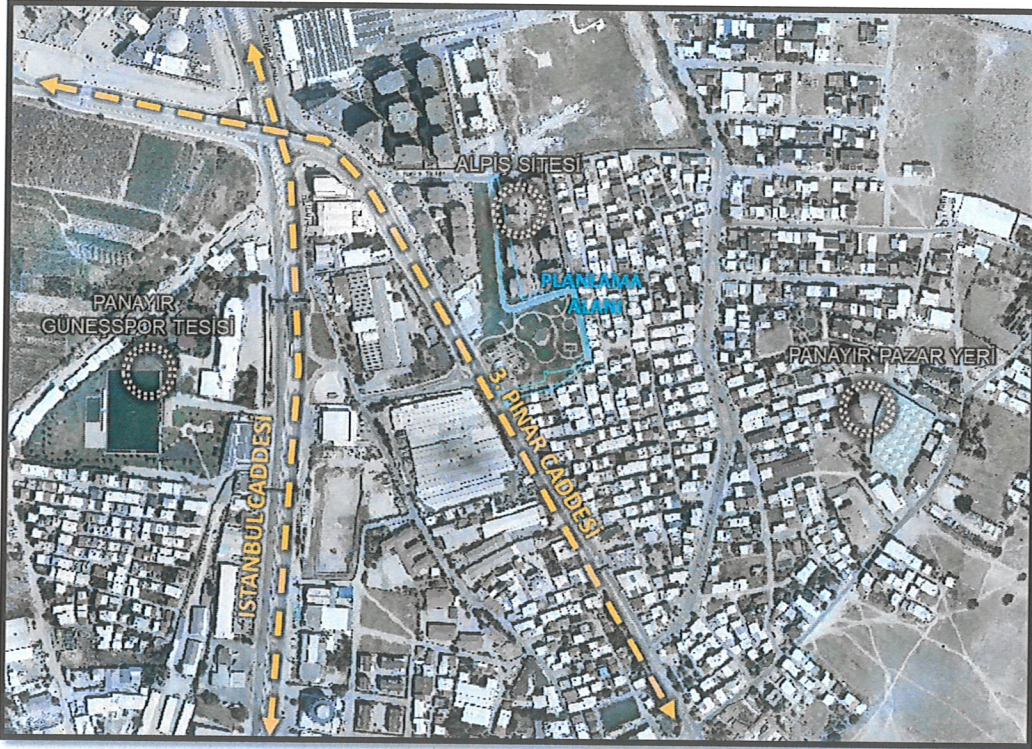
İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Panayır

Plan Adı: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi 10930 Ada 1 Parselin Güneyindeki Tescil Dışı Alan ile 2311 Ada Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği

Ada/Parsel: 10390/1 güneyindeki tescil dışı alan ile 2311 Ada/Muhtelif Parseller

Şekil 1. Planlama Alanının Konumu



Şekil 2. Planlama Alanının Yakın Konumu



Plan değişikliğine konu alan Panayır Mahallesi'nde, Alpiş Sitesinin güneyinde, Panayır Güneşspor Lokali ve Çay bahçesinin doğu ve güney kısmında yer almaktadır.

2.2. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

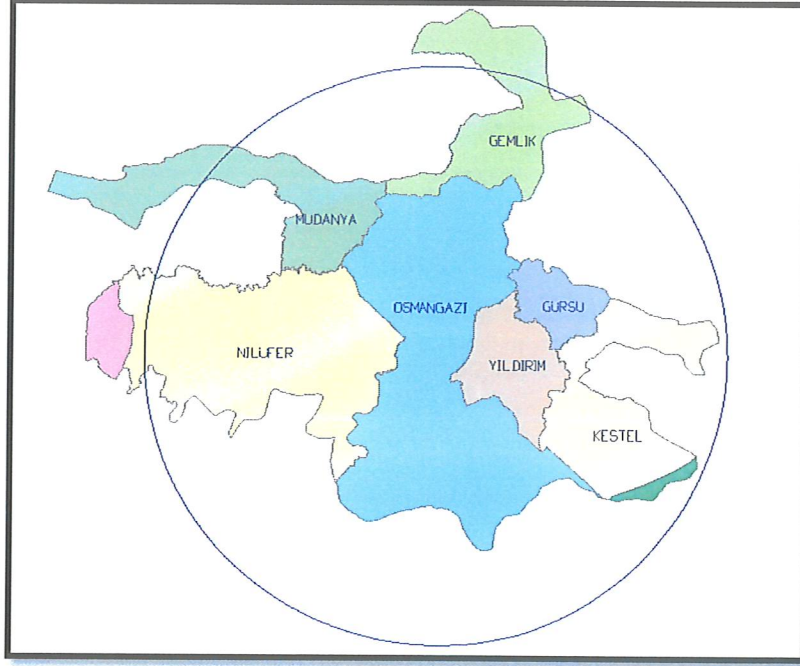
Bursa Türkiye’nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan Türkiye’nin 4. büyük merkezidir. Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi’nin de yer aldığı ve Uludağ’ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

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.

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.

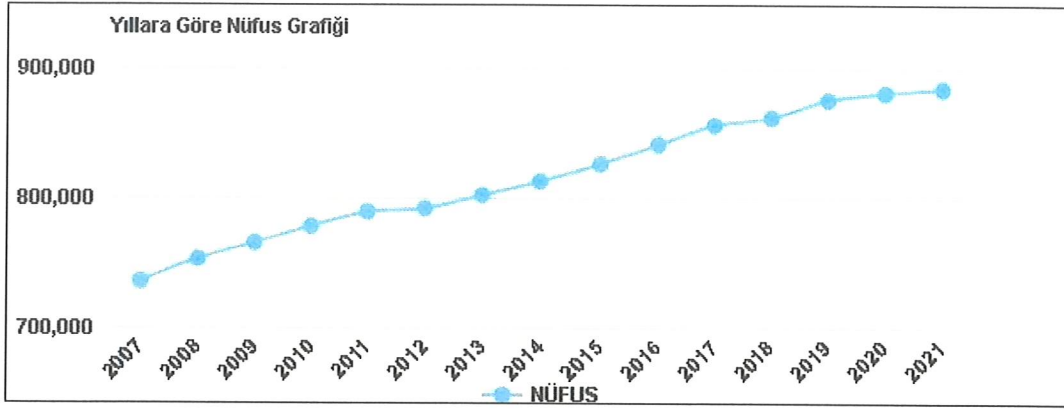
Şekil 3. Bursa İli İdari Bölünüşü



2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa ili nüfusu TÜİK tarafından 3.238.618 olarak açıklanmış olup, açıklanan nüfusun 1.621.677 kişisi kadın nüfusu, 1.616.941 kişisi ise erkek nüfusedir. Bursa ilinin nüfusu en büyük ilçesi Osmangazi (885.441), nüfusu en küçük ilçesi ise Harmancık’tır(6.204). (2024 yılı verileri)

Tablo 1. Yıllara Göre Osmangazi Nüfus Dağılımı

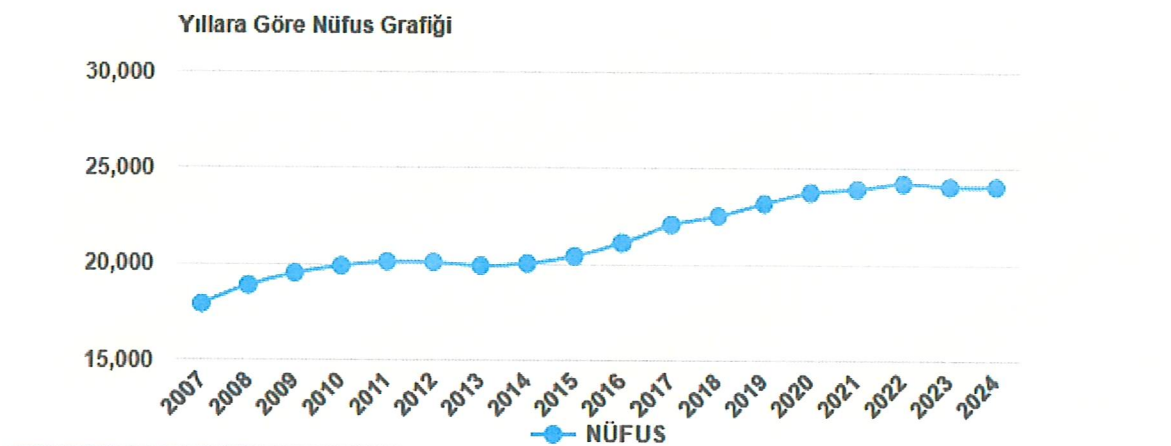


Plan değişikliği Osmangazi İlçesi Panayır Mahallesi sınırları kapsamında yer almakta olup, Panayır Mahallesinin nüfusu 2024 yılı toplam 24074'tür.

Tablo 2. Panayır Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2024	PANAYIR MAHALLESİ	24.074
2023	PANAYIR MAHALLESİ	24.072
2022	PANAYIR MAHALLESİ	24.226
2021	PANAYIR MAHALLESİ	23.934
2020	PANAYIR MAHALLESİ	23.757
2019	PANAYIR MAHALLESİ	23.178
2018	PANAYIR MAHALLESİ	22.538
2017	PANAYIR MAHALLESİ	22.081
2016	PANAYIR MAHALLESİ	21.132
2015	PANAYIR MAHALLESİ	20.429
2014	PANAYIR MAHALLESİ	20.047
2013	PANAYIR MAHALLESİ	19.920
2012	PANAYIR MAHALLESİ	20.100
2011	PANAYIR MAHALLESİ	20.134
2010	PANAYIR MAHALLESİ	19.902
2009	PANAYIR MAHALLESİ	19.518
2008	PANAYIR MAHALLESİ	18.882
2007	PANAYIR MAHALLESİ	17.911

Tablo 3. Yıllara Göre Panayır Mahallesi Nüfus Grafiği



2.4. 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.

2.5. FİZİKSEL YAPISI

2.5.1. 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.

2.5.2. 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.

2.5.3. 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.

2.5.4. 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, Orhaneli 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.

2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ

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

2.5.6. 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

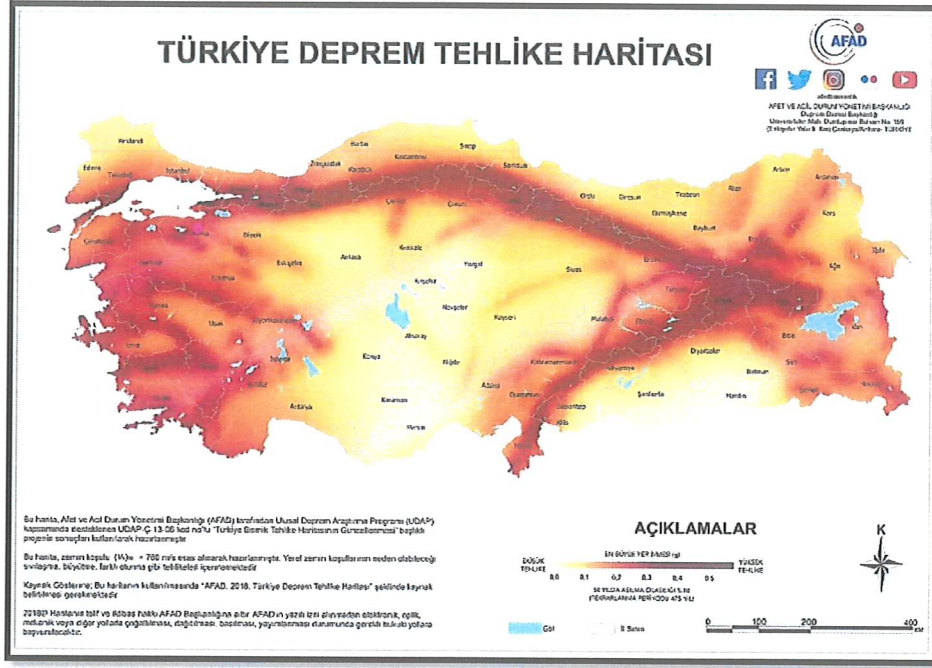
Batı Kesimde; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

Bursa'da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli 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)

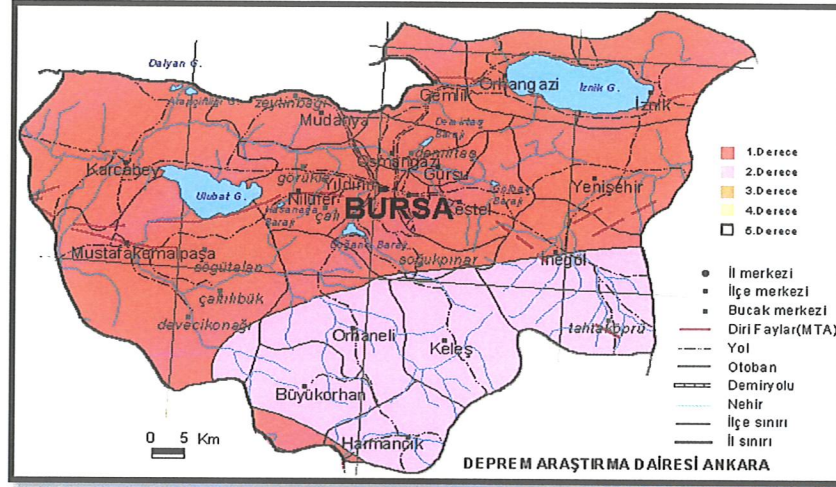
2.5.7. DEPREM DURUMU

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.

Şekil 4. AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Şekil 5. Bursa İli Deprem Haritası



2.5.8. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:

Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi 10930 Ada 1 Parselin Güneyindeki Tescil Dışı Alan ile 2311 Ada Muhtelif Parseller; Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 11.04.2016 tarih onaylı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yalova Yolu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre Önlemler Alan 1.1 (Ö.A-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar ve Alüvyon (Qal) olan bölgedir. Yalova Yolu Uygulama İmar Planı'nın bitişiğinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.02.2025 tarihli onaylı Bursa İli, Osmangazi İlçe Sınırlarını Kapsayan Yaklaşık 15036,29 ha. Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu bulunmaktadır.

13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu proje kapsamında Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Yalova Yolu Mevkiinde yer alan 509 kayıtlı alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüdünü kapsamaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunun hazırlanması ve yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesine yönelik çalışma olup, bu raporunun hazırlanması işi SEZ Mühendislik-Mehmet YILDIZ tarafından gerçekleştirilmiştir.

2. İnceleme alanında 15 adet 20,00 metre ve 5 adet 15,00 metre olmak üzere toplamda 375.00 metre zemin sondajı açılmış, gerekli arazi ve laboratuvar deneyleri yapılarak zeminin genel karakteristikleri, eğim ve planlamaya esas oluşturacak yerleşime uygunluk durumu ortaya konulmuştur. Ayrıca jeofizik çalışmalar kapsamında 6 adet lokasyonda karşılıklı atışlı sismik kırılma, 5 adet lokasyonda jeofizik-rezistivite ve 5 adet lokasyonda mikrotremör ölçümlerinden katmanlar içindeki PDÜZ, PTERS ve SDÜZ dalgası hızları tayin edilmiş ve bu hızlara dayalı olarak katmanların kalınlıkları, derinlikleri, tabaka eğimleri, zeminin dinamik elastik parametreleri, zemin hâkim titreşim periyodu ve zemin büyüme değerleri hesaplanmıştır.

3. İnceleme alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yalova Yolu Mevkii sınırları içerisinde kalmaktadır. Doğusunda Gürsu Mahallesi, Güneyinde Uludağ, Kuzeybatısında Mudanya, Kuzeydoğusunda ise Gemlik yer alır. İnceleme alanının Osmangazi İlçe Merkezine uzaklığı yaklaşık 4 km olup karayolu ile ulaşmak her zaman mümkündür. İnceleme alanına ilişkin Yer Bulduru Haritası ek-1' de verilmiştir.

4. İnceleme alanının; 1/100.000 – 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Buna göre inceleme alanının konumu, "Ticari Alan, Ticaret Alanı, Terminal, Turizm Tesis Alanları, Askeri Alan, Büyük Kentsel Yeşil Alanlar, Kentsel Sosyal Donatı Alanları" içinde kaldığı belirlenmiştir. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Buna göre inceleme alanının konumu, "Kamu Hizmet Alanı, Pazarlama Alanları, Fuar-Panayır Alanı, Kent Parkı, Spor Alanları, 1. Derece Kentsel ve Bölgesel Otoyollar, Genel Otoparklar v.b." içinde kaldığı belirlenmiştir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Buna göre inceleme alanının konumu, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı, Parklar, Resmi Kurum Alanı, Sanayi Alanı, Depolama Alanı, Askeri Alan, Meslek Lisesi Alanı, Terminal Alanı, Trafo Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Hızlı Tren Hattı Kamulaştırma Alanı v.b" içinde kaldığı belirlenmiştir.



Osmangazi Belediyesi'ne ait Jeolojik / Jeoteknik Etüt Raporu Yalova Yolu Osmangazi/BURSA



5. Çalışma alanı içerisinde toplam 375.00 metre derinliğinde 20 adet sondaj kuyusu açılmıştır. Ayrıca gerekli arazi gözlemleri ve laboratuvar deneyleri yapılarak zeminin genel karakteristikleri, eğim ve planlamaya esas oluşturacak yerleşime uygunluk durumu ortaya konulmuştur.

6. İnceleme alanı Kuvaterner Yaşlı Alüvyon birimler ve Neojen yaşlı birimler ile örtülüdür. **Bu birimler zemin olarak değerlendirilmiştir.** Bu birimler farklı derinliklerde farklı özelliklerde karşımıza çıkmıştır. Yapılan araştırma sondajlarında karşılaşılan birimler aşağıda verilmiştir. **SK-6** kuyusunda 0,00-0,50m bitkisel toprak, 0,50-20,00 metre arasında kahverenkli, orta sıkı-sıkı yapıda, yer yer kil arabantlı, az siltli çakıllı killi kum birimle karşılaşılmıştır. **Sk-1, Sk-2, Sk-3 ve Sk-4** kuyularında da benzer birimlerle karşılaşılmıştır. **SK-5** kuyusunda 0,00-0,50m bitkisel toprak, 0,50-20,00 metre arasında kahverenkli, katı-çok katı kıvamda, yer yer kum arabantlı, az çakıllı kumlu siltli kil birimle karşılaşılmıştır. **Sk-7, Sk-8, Sk-9, Sk-10, Sk-11, Sk-12, Sk-18, Sk-19 ve Sk-20** kuyularında da benzer birimlerle karşılaşılmıştır. **SK-13** kuyusunda 0,00-0,50m bitkisel toprak, 0,50-15,00 metre arasında kahverenkli, çok katı-sert kıvamda, yer yer kum arabantlı, az çakıllı kumlu siltli kil birimle karşılaşılmıştır. **Sk-14, Sk-15, Sk-16 ve Sk-17** kuyularında da benzer birimlerle karşılaşılmıştır.

7. İnceleme bölgesinde yapılan jeofizik-sismik kırılma çalışmasında; jeofon ara mesafeleri **7,5 m.** grup dışı alıcı uzaklıkları **4 m.** ve profil uzunluğu **90 m.** seçilerek yer altı yapısı incelenmiştir. İnceleme sahasında Alınan **PDÜZ, PTERS ve SDÜZ** kayıtlarının değerlendirilmesi sonucu **iki katmanlı** yeraltı yapısı tespit edilmiştir.

8. İnceleme alanında yapılan **sismik kırılma** ölçümler sonucunda elde edilen zemin hakim titreşim periyotları (**To**) **0,69 sn - 0,61 sn - 0,59 sn - 0,63 sn - 0,67 sn ve 0,57 sn** olarak; **mikrotremör** ölçümler sonucunda elde edilen zemin hakim titreşim periyotları ise (**To**) **0,965 sn - 0,701 sn - 0,891 sn - 0,974 sn ve 0,637 sn** olarak hesaplanmıştır. İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalara göre Zemin Hakim Titreşim Periyodu **0,57-0,974 sn.** aralığındadır. Buna göre zemin sınıfı alüvyon için **Z₄** ve neojen için **Z₃**'ü temsil etmektedir. **Z₃** sınıfına giren zemin tabakaları için yönetmelikte verilen **Z₄: T_A=0.20 sn-T_B=0.90 sn** ve **Z₃: T_A=0.15 sn-T_B=0.60 sn,** değerleri "Spektrum Karakteristik Periyotları" olarak alınabilir." Burada verilen hakim periyot değerleri çalışma alanında yer alan birimlerin salınım durumları ile ilgili genel bir öngörüm amacı taşımaktadır. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde zemin hakim titreşim periyodu tekrar hesaplanmalı, yapılacak yapıların öz periyodu ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesaplanan zemin hakim titreşim



Osmangazi Belediyesi'ne ait Jeolojik / Jeoteknik Etüt Raporu Yalova Yolu Osmangazi/BURSA



80

periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

9. Çalışma sahasında sismik kırılma hızlarına göre hesaplanan zemin büyütme katsayıları; 2,5 (Serim-1); 2,5 (Serim-2), 2,4 (Serim-3); 2,3 (Serim-4), 2,4 (Serim-5) ve 2,1 (Serim-6) olarak bulunmuştur. İnceleme alanında yapılan mikrotremör ölçümleri sonucunda; zemin büyütmesi ise 4,36-3,52-3,34-4,04 ve 3,94 olarak bulunmuştur. Zemin büyütmesi tehlike düzeyi C (Yüksek) – B(Orta) grupta yer almaktadır. İnceleme bölgesinde hesaplanan zemin büyütme katsayıları yukarıda verilmiştir. Buna göre zeminin, deprem etkisini (granite oranla) 2,1-4,36 arasında daha fazla büyüteceği anlaşılmaktadır. Spektral zemin büyütme katsayıları ise 2,1- 4,36 arasında hesaplanmıştır. Kumsar vd. (2005) spektral büyütme katsayılarının 2.0 ve üzerindeki değerlerinin yerleşime önlemleri alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Bu açıdan büyütmeden kaynaklanabilecek jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek, depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.

10. İnceleme sahasında 6 noktada alınan PDÜZ, PTERS ve SDÜZ kayıtlarının değerlendirilmesi sonucu iki katmanlı yeraltı yapısı tespit edilmiştir.

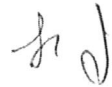
Alanda tespit edilen bu zonlardan 1. sinde kayma dalgası hızı (V_s) en düşük 130 m/sn, en yüksek 220 m/sn ve ortalama 170 m/sn olarak tespit edilmiştir. Bu değere göre yapılan sınıflama sonuçlarına göre bu sismik zon çok zayıf-zayıf yapıda, az sıkı-sıkı olmayan, sıkışmaya karşı az derece dirençli, gözenekli(nemli); ağır güçte makine ile çok kolay sökülebilir, rahatça-kolay kazılabilir nitelikte ve orta derece yoğunlukta kumlu kil birim niteliğindedir. Bu birimin hesaplanan en yüksek kalınlık değeri 8,0 m, en küçük kalınlık 5,0 m. ve ortalama kalınlık 6,2 m.dir.

Alanda tespit edilen 2. sismik zonda kayma dalgası hızı (V_s) en düşük 290 m/sn, en yüksek 350 m/sn ve ortalama 321 m/sn olarak tespit edilmiştir. Bu değere göre yapılan sınıflama sonuçlarına göre bu sismik zon orta sağlam yapıda, sıkı olmayan özellikte, gözenekli(suya doymuş), sıkışmaya karşı orta-yüksek derece dirençli, ağır güçte makine ile orta-zor derecede sökülebilir, orta-zor/zor kazılabilir nitelikte ve orta-yüksek derece yoğunlukta kumlu kil/killi kum birim niteliğindedir. Bu tabaka araştırma derinliği boyunca devam etmektedir.

11. İnceleme alanında zemin olarak değerlendirilen birimlerden kohezyonsuz zeminler “orta sıkı-sıkı yapıda”, kohezyonlu zeminler “katı-çok katı-sert” özellikte olduğu belirlenmiştir. Alınan numuneler üzerinde yapılan deneylere göre kıvam indisinin “yumuşak-orta katı-katı ve çok katı-sert”, su içeriği sınıflamasında değerlendirildiğinde zeminin cinsi “Ayrışmamış-Kuru, Az-Ayrışmış-Az Kuru”, Plastisite İndisi sınıflamasında değerlendirildiğinde zeminin cinsi “Orta Plastisiteli Kil-Silt ve Yüksek Plastisiteli Siltli Kil” ve sıkışabilirlik bakımından “Düşük-Orta-Yüksek Sıkışabilir” nitelikte olduğu belirlenmiştir.



Osmangazi Belediyesi'ne ait Jeolojik / Jeoteknik Etüt Raporu Yalova Yolu Osmangazi/BURSA



81

12. Çalışma sahasında 30 m derinlik için hesaplanan ortalama kayma dalgası hızı $V_{s30}=244-248-262-281-261-319$ m/sn olarak bulunmuştur. NEHRP-UBC tanımına göre " D " sert/sıkı zemin, TS EN 1998-1 eurocode 8 tanımına göre C sıkı yada orta sıkı kum-çakıl veya sert kil olduğu görülmüştür.

13. İnceleme alanı yerel zemin sınıflamasında **Zemin Sınıfı: Z3, Zemin Grubu:C ve Zemin Sınıfı: Z4, Zemin Grubu:D** olarak değerlendirilmiştir. Buna göre; **Z3;T_A=0.15, T_B=0.60 ve Z4;T_A=0.20, T_B=0.90** yerel zemin sınıfına girmektedir. Ancak verilen bu değerler parsel bazında yapılacak olan etüdler de detaylı şekilde incelenmelidir.

14. Açılan sondaj kuyularında yeraltı suyuna 3,00-7,00 metreler arasında rastlanılmıştır. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı ve yerüstü sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Planlama öncesi içindeki ve sınırındaki Nilüfer Çayı ve diğer derelerin taşkın durumu ile ilgili DSİ'nin güncel görüşü alınmalı, görüş doğrultusunda uygulama yapılmalıdır.

15. İnceleme alanında, spt darbe sayıları, laboratuvar analiz sonuçları ve standart penetrasyon deney verilerinden ve yer altı su varlığının 3,00-7,00 metrede olmasından yararlanılarak NCEER(1997) ye göre sıvılaşma analizi yapılmış olup, zeminde yer alan birimlerde **Güney-orta kesimlerde sıvılaşma riski tespit edilmiştir**. Sıvılaşma analizlerinden alınan sonuçlar EK-7 de verilmiştir.

İnceleme alanının I.Derece Deprem Bölgesinde yer alması ve alanda Kuvaterner Yaşlı Alüvyon birimlerin gözlenmesi ve yeraltı su seviyesinin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceği dikkate alınarak **Güney-orta kesimlerde parsel bazında yapılacak zemin etüdlerinde sıvılaşma analizleri detaylıca yapılmalıdır**.

16. İnceleme alanında aktif ve potansiyel nitelikte heyelan, akma, kaya düşmesi, çığ ve taşkın gibi kitle hareketleri beklenmemektedir. Çalışma sahası içinde 7269 sayılı afet Yasası ile yerleşim amaçlı yapılmış etütlerde yapılaşmayı kısıtlayıcı bir karar bulunmamaktadır.

17. 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 alanı **I. Derece Deprem Bölgesinde** yer almaktadır.

18. İnceleme alanının taşıdığı jeolojik ve morfolojik özellikleri ile bölgenin I.Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında; "**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik**" (Resmi gazete 14/07/2007 tarih 26582 sayı), "**Deprem Bölgelerinde**

Osmangazi Belediyesi'ne ait Jeolojik / Jeoteknik Etüd Raporu Yalova Yolu Osmangazi/BURSA

82

12. Çalışma sahasında 30 m derinlik için hesaplanan ortalama kayma dalgası hızı $V_{S30}=244-248-262-281-261-319$ m/sn olarak bulunmuştur. NEHRP-UBC tanımına göre " D " sert/sıkı zemin, TS EN 1998-1 eurocode 8 tanımına göre C sıkı yada orta sıkı kum-çakıl veya sert kil olduğu görülmüştür.

13. İnceleme alanı yerel zemin sınıflamasında **Zemin Sınıfı: Z3, Zemin Grubu:C ve Zemin Sınıfı: Z4, Zemin Grubu:D** olarak değerlendirilmiştir. Buna göre; **Z3;T_A=0.15, T_B=0.60 ve Z4;T_A=0.20, T_B=0.90** yerel zemin sınıfına girmektedir. Ancak verilen bu değerler parsel bazında yapılacak olan etüdler de detaylı şekilde incelenmelidir.

14. Açılan sondaj kuyularında yeraltı suyuna 3,00-7,00 metreler arasında rastlanılmıştır. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı ve yerüstü sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Planlama öncesi içindeki ve sınırındaki Nilüfer Çayı ve diğer derelerin taşkın durumu ile ilgili DSİ'nin güncel görüşü alınmalı, görüş doğrultusunda uygulama yapılmalıdır.

15. İnceleme alanında, spt darbe sayıları, laboratuvar analiz sonuçları ve standart penetrasyon deney verilerinden ve yer altı su varlığının 3,00-7,00 metrede olmasından yararlanılarak NCEER(1997) ye göre sıvılaşma analizi yapılmış olup, zeminde yer alan birimlerde **Güney-orta kesimlerde sıvılaşma riski tespit edilmiştir.** Sıvılaşma analizlerinden alınan sonuçlar EK-7 de verilmiştir.

İnceleme alanın 1.Derece Deprem Bölgesinde yer alması ve alanda Kuvaterner Yaşlı Alüvyon birimlerin gözlenmesi ve yeraltı su seviyesinin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceği dikkate alınarak **Güney-orta kesimlerde parsel bazında yapılacak zemin etüdlerinde sıvılaşma analizleri detaylıca yapılmalıdır.**

16. İnceleme alanında aktif ve potansiyel nitelikte heyelan, akma, kaya düşmesi, çığ ve taşkın gibi kitle hareketleri beklenmemektedir. Çalışma sahası içinde 7269 sayılı afet Yasası ile yerleşim amaçlı yapılmış etütlere yapılaşmayı kısıtlayıcı bir karar bulunmamaktadır.

17. 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 alanı **1. Derece Deprem Bölgesinde** yer almaktadır.

18. İnceleme alanının taşıdığı jeolojik ve morfolojik özellikleri ile bölgenin 1.Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında; "**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik**" (Resmî gazete 14/07/2007 tarih 26582 sayı), "**Deprem Bölgelerinde**

Osmangazi Belediyesi'ne ait Jeolojik / Jeoteknik Etüt Raporu Yalova Yolu Osmangazi/BURSA

  82

Yapılacak olan Binalar Hakkındaki Yönetmelik'' (Resmi gazete 06/03/2007 tarih 26454 sayı) şartlarına uyulmalıdır.

19. Bölge için yapılacak deprem analizinde, Bursa ve civarındaki sismik aktivite göz önüne alınarak, etkin yer ivmesi katsayısının (A_0) = 0,40 g., Magnitüd değeri ise $7,0 < m < 7,5$ olarak alınmalıdır.

20. İnceleme alanında güney-orta kesimlerde Qal birimlerin az siltli killi çakıllı kum ve az çakıllı kumlu siltli kil seviyelerinin gözlenmesi ve yeraltı su seviyesi dikkate alınarak sıvılaşma problemleri ile karşılaşılabileceği düşünülmekte olup **Önemli Alan 1.1 (Ö.A-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda Alüvyon çökellere ait az siltli killi çakıllı kum ve az çakıllı kumlu siltli kil birimleri yer almaktadır. Eğim % 0-5 arasında değişmektedir. İnceleme alanında yeraltı su seviyesinin 3,00-7,00 m olduğu, hesaplanan oturma değeri ($\Delta H=4,62$) münferit ve radye temeller için Kil ve Kum zeminlerde toplam oturmada kabul edilebilir max. oturma sınırları içerisinde kalmaktadır. Zeminde birimlerin düşük-orta –yüksek şişme potansiyeli görülmüş olup, yapılan sıvılaşma analizlerine göre sıvılaşma riskinin olduğu belirlenmiştir. Sıvılaşma tehlikesi nedeniyle inceleme güney-orta kesimi **Önemli Alan 1.1 (Ö.A-1.1) Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında "**Ö.A-1.1**" olarak gösterilmiştir. Ayrıca bu alanlarda parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde, yapının yapılacağı parselde sıvılaşma analizleri, taşıma gücü, şişme-kabarma, oturma, farklı oturma hesapları yapılmalı ve yer altı su seviyeleri belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda; alınacak önlemler belirlenmeli ve gerekli önlemler (minikazık, forekazık, jetgrout vb.) alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. İnceleme alanında açılan sondajlarda yeraltı suyu varlığına 3,00-7,00 metrelerde rastlanılmıştır. Bu nedenle yeraltı suyu ve sızıntı suları için temel seviyesinde drenaj sistemleri projelendirilmelidir.

Kazılarda komşu parsellerin güvenliği sağlanmalı ve yapılaşma sırasında oluşabilecek şevler tekniğine uygun istinat yapıları ile stabil hale getirilmelidir.

Zemin etütünde alınacak önlemler belirlenmeli, uzman mühendislerce projelendirilerek, belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılanmaya gidilmelidir.

İnceleme alanında kuzey kesimlerde Neojen yaşlı birimlerin az çakıllı kumlu siltli kil seviyeleri gözlenmesi ve yer altı su seviyesi dikkate alınarak şişme problemleri ile karşılaşılabileceği

Osmangazi Belediyesi'ne ait Jeolojik / Jeoteknik Etüt Raporu Yalova Yolu Osmangazi/BURSA

düşünülmekte olup **Önemli Alan 5.1 (Ö.A-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme ve Oturma Açısında Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda Neojen yaşlı birimlerin az çakıllı kumlu siltli kil seviyeleri yer almaktadır. İnceleme sahası %5-%15 arası eğime sahiptir. İnceleme alanında kuzey kesimlerde zeminin geneline baktığımızda kohezyonlu zeminlerin katı-çok katı-sert kıvamda olduğu görülmektedir. Çalışma alanımızda açılan sondaj kuyularından alınan zemin numuneleri üzerinde yapılan deneyler sonucunda zeminlerin düşük-orta-yüksek-çok yüksek şişme potansiyeli sınıfında yer aldığı belirlenmiştir. Bölgede gözlenen birimlerin genel karakteristik özellikleri suyla temas halinde çok kolay şişme ve kabarma özelliği göstermeleridir. Zeminlerdeki şişme – kabarma, ileride binalarda yapısal çatlaklara neden olabilir. Bunun için şişme potansiyeline sahip zeminler üzerine yapılacak yapıların proje ve dizaynında bina temelinin oturtulacağı yerdeki şişme özelliği gösteren malzemenin sıyrılarak yerine şişmeyen nitelikte sıkıştırılmış dolgu yapılması vb. önerilebilir.

Stığ temel sistemlerinin güçlendirilerek yapının olası şişme hareketlerine direnmesi sağlanabilir. Temellerin oturacağı zeminin suyla temasını önlemek amacıyla yüzey – temel drenajları ile temel izolasyonlarının yapılması, temel altında taban zeminindeki kapiler suyun yükselmesine mani olacak şekilde örtü tabakası oluşturulması v.b. önerilebilir.

Zemin etüt aşamasında şişme-kabarma, oturma, farklı oturma, taşıma gücü hesapları yapılmalı ve yer altı su seviyeleri belirlenmelidir.

Yapılan deneyler ve hesaplamalar sonucunda inceleme alanındaki orta-kuzey kesimlerdeki birimlerin düşük-orta-yüksek-çok yüksek şişme potansiyeli sınıfında yer aldığı belirlenmiştir. Bu sebepten dolayı yapılaşma esnasında şişme, oturma ve taşıma gücü proje verilerine bağlı olarak gerekli ise uygun (teknikine uygun olarak) zemin iyileştirme yöntemleri ve uygun temel tipinin seçilmesi gerekmektedir.

Bölgenin 1. derece deprem kuşağı içinde bulunması nedeniyle inşa edilecek yapıların parsel bazındaki zemin etütlerinde rezonans, sıvılaşma analizi, oturma, farklı oturma, şişme ve taşıma gücü gibi değerler ayrıntılı olarak ortaya konup, inşaat projelendirilmesinde ve yapım aşamasında bu değerler göz önünde bulundurularak uygun temel tipinin seçilmesi gerekmektedir.

Kazılarda komşu parsellerin güvenliği sağlanmalı ve yapılaşma sırasında oluşabilecek şevler teknikine uygun istinat yapıları ile stabil hale getirilmelidir.

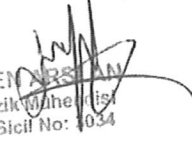
Zemin etüdünde alınacak önlemler belirlenmeli, uzman mühendislerce projelendirilerek, belediyesi kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılmaya gidilmelidir.


Osmangazi Belediyesi'ne ait Jeolojik / Jeoteknik Etüt Raporu Yalova Yolu Osmangazi/BURSA

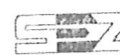
21. Söz konusu bu rapor imar planına esas olmak üzere hazırlanmıştır. Bölgede, planlama çalışmalarından sonra yapılaşmaya açılacak bütün alanlarda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 18.08.2005 ve 847 sayılı Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı çerçevesinde parsel bazında Zemin Etütleri yapılmalıdır.

22. Bu proje kapsamında Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Yalova Yolu Mevkii, 1/5000'lik H22A21B-H22A21C-H22A22A-H22A22D-H22D02A-H22D02B-H22D02D ve 1/1000'lik H22A21C2C-H22A22A1C-H22A22A1D-H22A22A4A-H22A22A4B-H22A22A4C-H22A22A4D-H22A22D1A-H22A22D1B-H22A22D1C-H22A22D1D-H22A22D3A-H22A22D3D-H22A22D4A-H22A22D4B-H22A22D4C-H22D02A1B-H22D02A1C-H22D02A2A -H22D02A2C-H22D02A2D-H22D02A3A-H22D02A3B-H22D02A3C-H22D02A3D-H22D02A4B-H22D02A4C-H22D02B4D-H22D02D1A-H22D02D1B-H22D02D2A-H22A21C2B- H22A21B3C-H22A21C3B-H22D02A4A-H22D02D2B Paftalarında yer alan 509 ha'lık alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüdünü kapsamaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporu olarak hazırlanmış olup zemin etüt raporu olarak kullanılamaz. Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu raporda ki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etütü istenmelidir.

Saygılarımızla,


GÜVEN ARSLAN
Jeofizik / Jeoteknik
Oda Sicil No: 1034


Mehmet YILDIZ
Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 12597


SEZ SONDAJÇILIK VE
ZEMİN ETÜD BÜROSU
Mehmet YILDIZ - M. Görkem BULUT Ort.
Konak Mah. Yıldırım Cad. No: 18 Kat: 5
Nilüfer / BURSA Tel: (0224) 452 96 61
Çekinge V.D. Vergi No: 965 060 3036




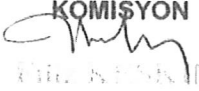

Osmangazi Belediyesi'ne nit Jeolojik / Jeoteknik Etüt Raporu Yalova Yolu Osmangazi/BURSA

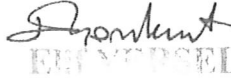
85

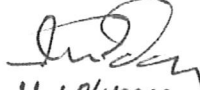
İLİ	BURSA
İLÇESİ	OSMANGAZİ
BELDE	
KÖY / MAH.	
MEVKİ	YALOVA YOLU
PAFTA	1/5000'lik H22A21B-H22A21C-H22A22A-H22A22D-H22D02A-H22D02B-H22D02D, 1/1000'lik H22A21C2C-H22A22A1C-H22A22A1D-H22A22A4A-H22A22A4B-H22A22A4C-H22A22A4D-H22A22D1A-H22A22D1B-H22A22D1C-H22A22D1D-H22A22D3A-H22A22D3D-H22A22D4A-H22A22D4B-H22A22D4C-H22D02A1B-H22D02A1C-H22D02A2A-H22D02A2C-H22D02A2D-H22D02A3A-H22D02A3B-H22D02A3C-H22D02A3D-H22D02A4B-H22D02A4C-H22D02B4D-H22D02D1A-H22D02D1B-H22D02D2A-H22A21C2B-H22A21B3C-H22A21C3B-H22D02A4A-H22D02D2B
ADA	
PARSEL	
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

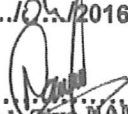
Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.


Ali ÖRSAN
Jeoloji Mühendisi
11/04/2016

KOMİSYON

Hüseyin
Jeoloji Mühendisi
11/04/2016


EMİN YÜCEL
Jeolojik Mühendisi
11/04/2016


11/04/2016
Himmət DAĞLI
İmar ve Planlama Şb.Md.V.
Şb. Md.

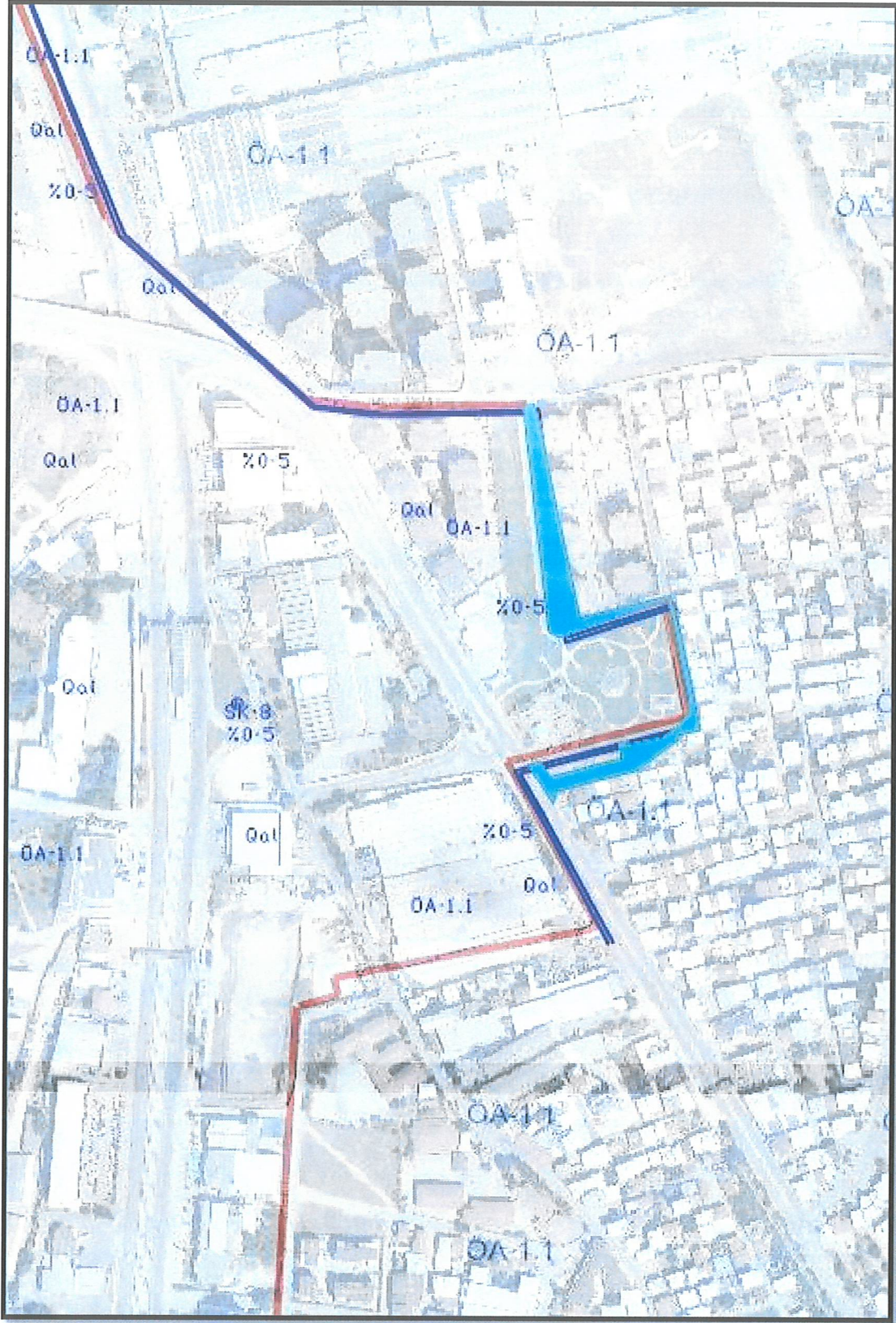
11/04/2016

Selçuk
Çevre ve Şehircilik İl Müd. Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY
11/04/2016

Çevre ve Şehircilik İl Müd. Yrd.

Şekil 6. Yerleşime Uygunluk Haritası



3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

3.1. 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları en son 5216 sayılı yasa kapsamında belirlenmiş ve en geniş haline kavuşmuştur. Yaklaşık 300 km²'lik bir alanı kaplamaktadır. Bursa İl genelini kaplayan alanda Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Tarafından onaylanan “*Bursa 2020 yılı 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı*” mevcuttur. 2020 yılı Çevre Düzeni Planı kapsamında Gelişme eğilimleri de dikkate alınarak bazı tanımlar getirilmiştir. Bu tanımlamalardan biriside “*Bursa Metropolitan Alanı*”dır. Bu alan kapsamında yedi adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Bu alan günümüz Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan ve kentsel aktivitelerin yoğun olduğu bölgeler ile örtüşmektedir. Osmangazi İlçesi ve değişikliğe konu planlama alanı, Merkez Planlama Bölgesi içinde yer almaktadır.

Planlama alanı; mevcut 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planında “Planlama Alanı (Plan kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar” kapsamındadır. Konu ile alakalı olarak plan notlarında;

“6.2.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

6.2.1.1. *Planlama bölgeleri dışındaki belediyelerin yerleşme ve gelişme alanları ile ilgili imar planları, ilave, revizyon ve mevzii imar planlarının yapımı ve onayında bu planın genel ilke ve hedeflerine uyulması zorunludur.*

6.2.1.2. *Bu planın onama tarihinden sonra belediyesince hazırlanacak imar planları ve ilave imar planlarında öngörülen kullanımlar ve bunlara yönelik ihtiyaçlar sadece o yerleşime ait olacaktır. Bu kullanımların yer seçimi ve nitelikleri hakkında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması zorunludur.*

6.2.1.3. *Bu planla irdelenmesi öngörülen planlar hariç, planın onama tarihinden önce onanlı uygulama imar planları ve hükümleri geçerlidir.*

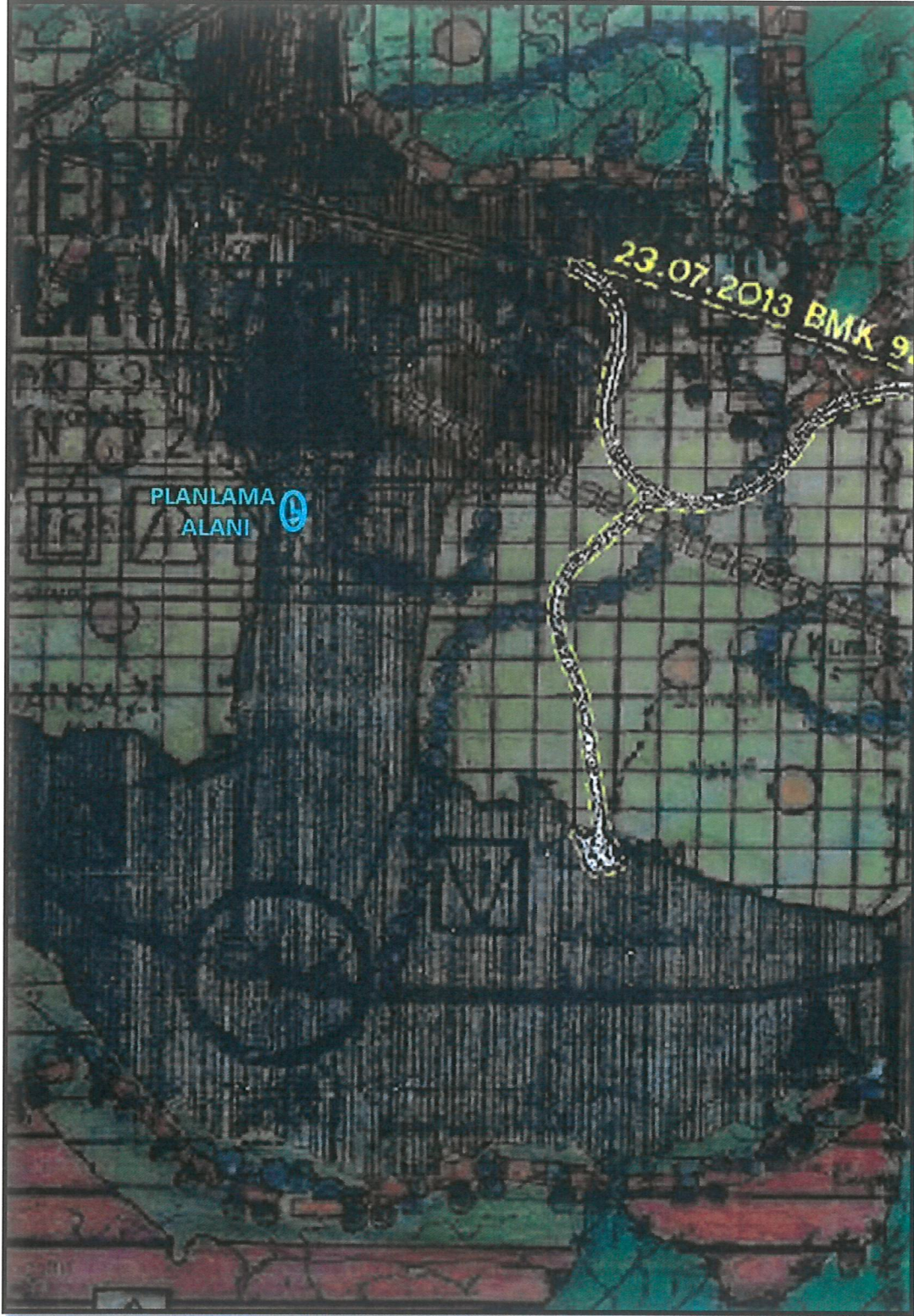
6.2.1.4. *Planlama bölgeleri dışında yer alacak öneri sanayi bölgeleri, organize ya da ihtisas sanayi bölgeleri şeklinde kurulacaktır. Bu alanların yer seçimi Bilim, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın uygun görüşü ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda sonuçlandırılır.*

Ancak organize sanayi bölgelerinde faaliyetine ilgili mevzuatı gereği izin verilmeyen ya da ihtisaslaşması mümkün olmayan sanayi tesislerinin, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak bu planda değişiklik yapılması suretiyle köy yerleşik alanlarının dışında yapılması mümkündür.

6.2.1.5. *Planlama bölgeleri dışındaki öneri küçük sanayi bölgeleri ihtiyacı karşılayacak şekilde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izini almak koşulu ile oluşturulabilir. Küçük Sanayi Bölgelerinde yapılanma koşulları imar planlarında belirlenir.*

6.2.1.6. *Orhaneli, Keles, Büyükorhan ve Harmancık yerleşmeleri planlama bölgeleri dışında kalmakla beraber Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bütününde önem arz etmekte olup, bu alanlarda tarım ve hayvancılık tesisleri ve yayla turizminin desteklenmesi esastır.”* denilmektedir.

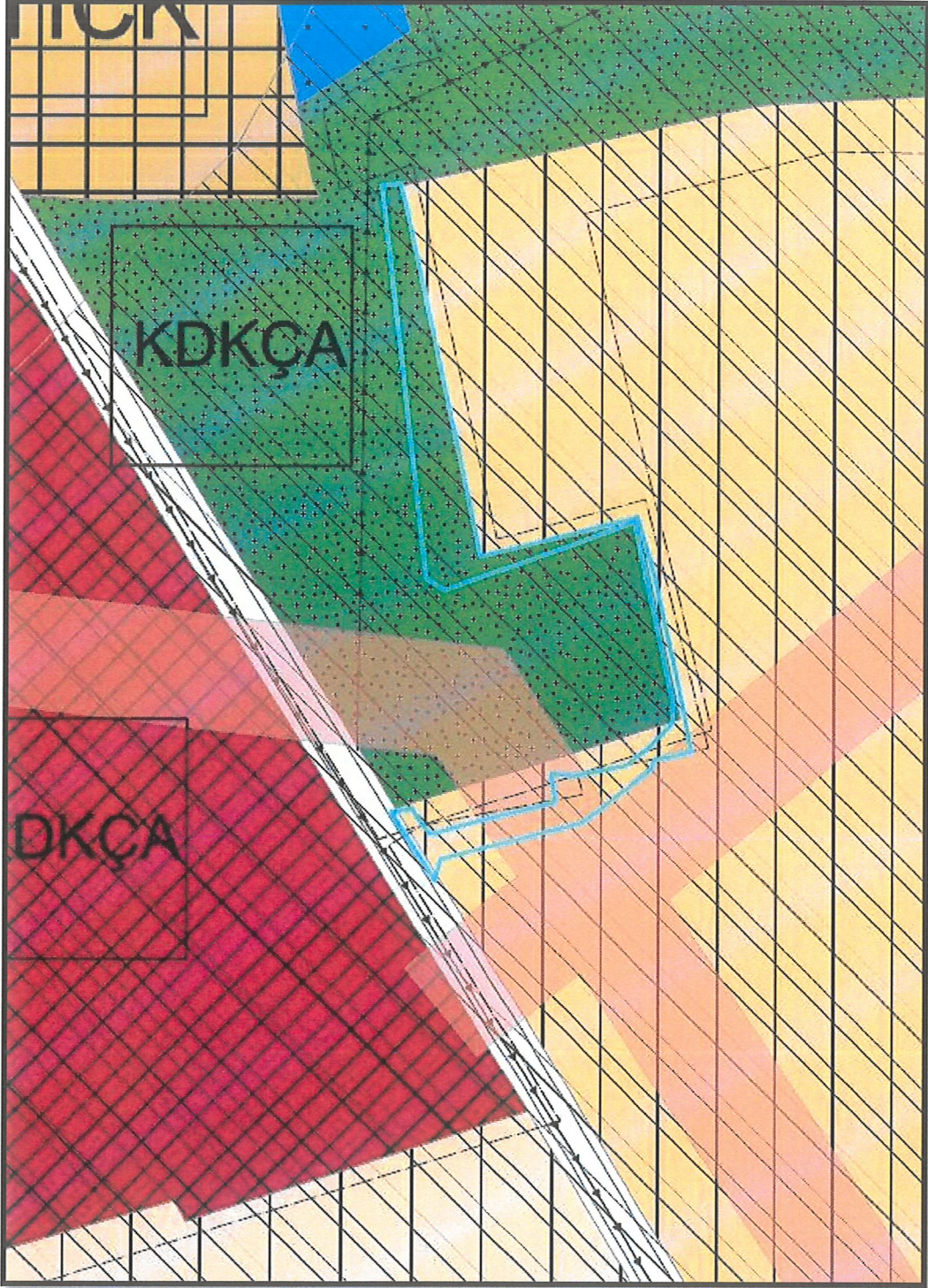
Şekil 7. Onaylı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı örneği



3.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2007 tarih ve 221 tarih ve sayılı kararı ile onaylı BBB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında, "Park ve Yeşil Alan ile Az Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" kapsamında kalmaktadır.

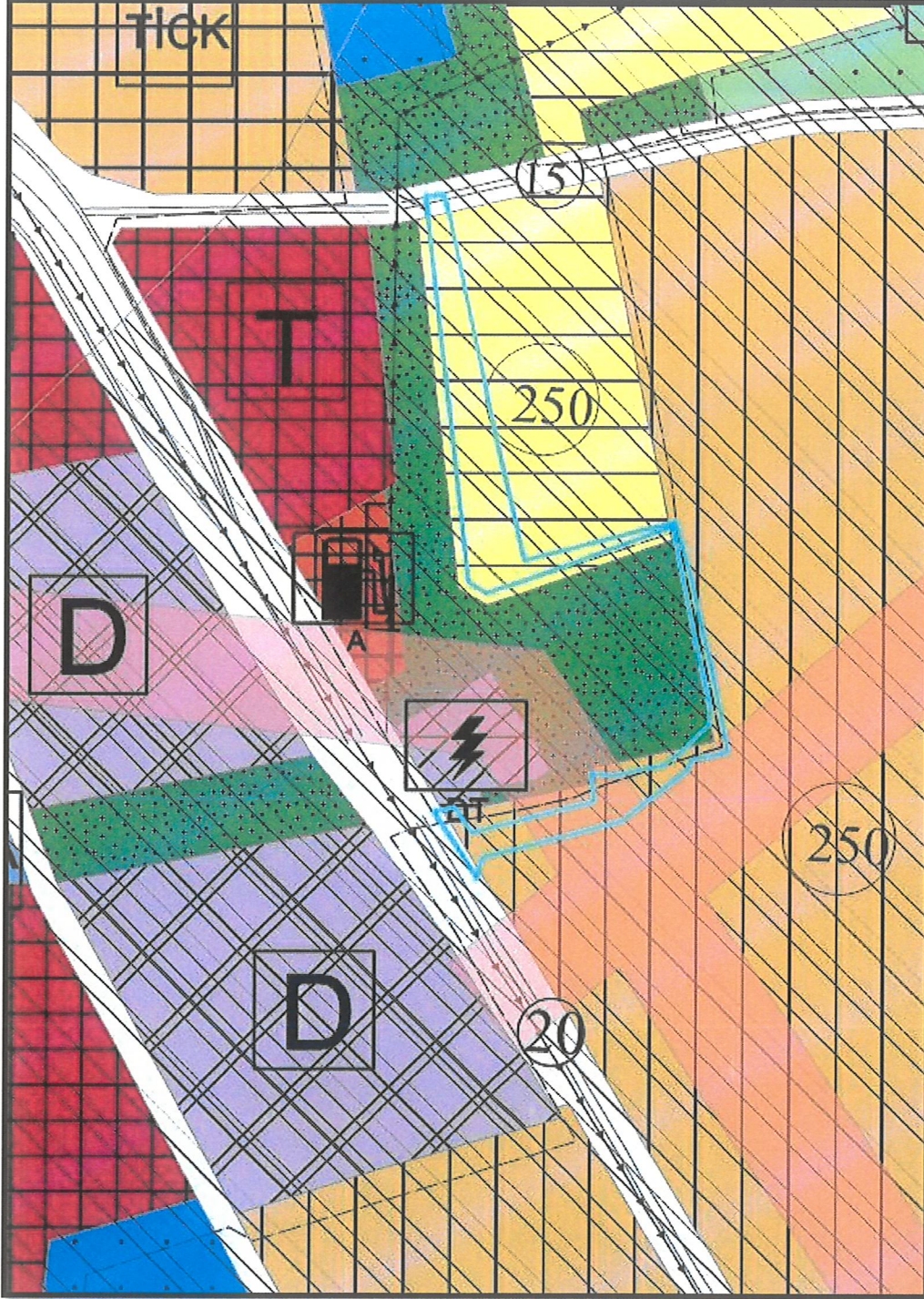
Şekil 8. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kısmen Ticaret Alanında kısmen “Park ve Yeşil Alan ile Az Yoğunluklu Meskun Konut Alanı, Az Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” kapsamında kalmaktadır.

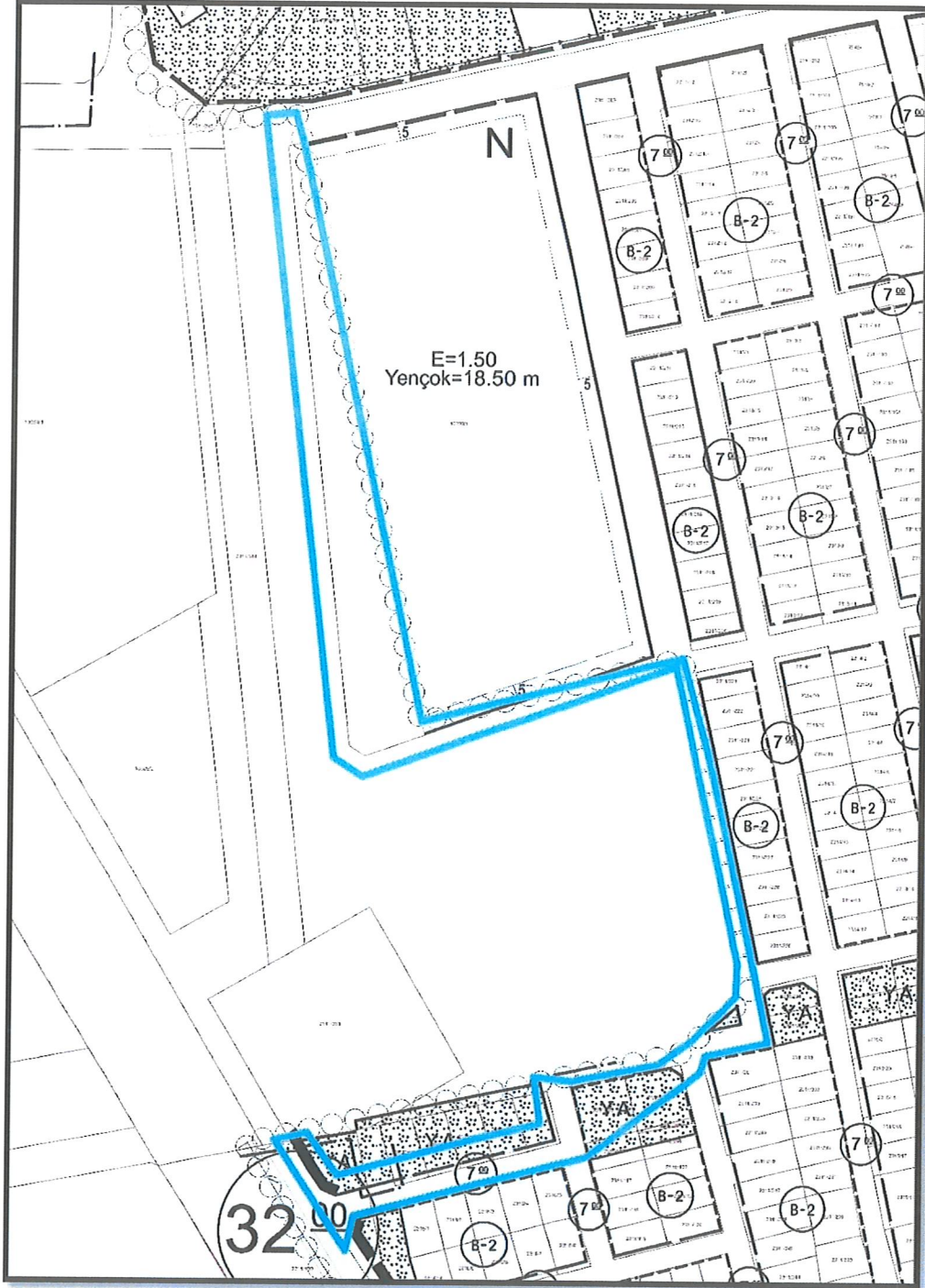
Şekil 9.1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı



3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.10.2019 tarih ve 1501 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planında kapsamında Park Alanında(Yeşil alan) ve Yol Alanında kalmaktadır. Bir kısmı Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı dışında, Yalova Yolu Uygulama İmar Planında kalmaktadır.

Şekil 10. Onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu UIP örneği



4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

4.1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Panayır Mahalle Muhtarlığı'nın 31.01.2025 tarihli ve 22760 sayılı dilekçesi ile Panayır Mahallesi Alpiş Sitelerinin 3. Pınar Caddesine uygun olan yerden yol bağlanması Büyükşehir Belediyesinden talep edilmiş, ardından UKOME Kurulu'nun 04.03.2025 tarih ve 2025/33 sayılı kararı ile onaylanan tasarım projesinin Osmangazi Belediye Başkanlığınca gerekli imalatların yapılması hususu Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 27.03.2025 tarih ve 63028 sayılı yazısı ile Belediyemizden talep edildiğinden, Fen İşleri Müdürlüğü'nün 24.04.2025 tarih ve 341957 sayılı yazısı ile tarafımıza gönderilen UKOME Kurulu Kararı gereğince onaylanan tasarım projesi incelenerek plan değişikliği hazırlanmıştır.

4.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

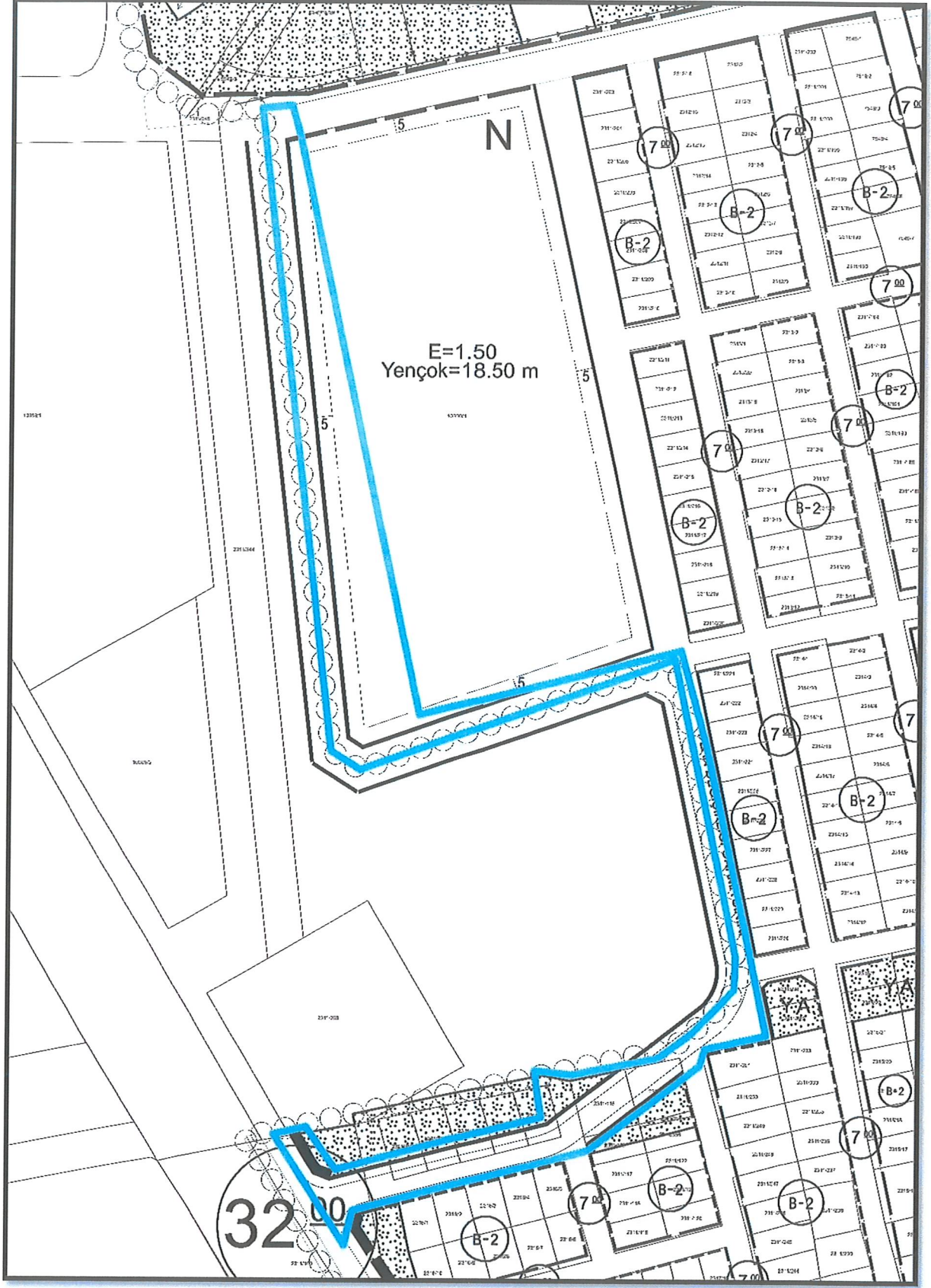
UKOME Kurulu'nun 04.03.2025 tarih ve 2025/33 sayılı kararı ile onaylanan tasarım projesine göre Panayır Mahallesi 10390 ada 1 parselde bulunan Alpiş Sitesine ulaşımın sağlanması için, güneyinde bulunan tescil dışı alanda planlı Park Alanı etrafından 3. Pınar Caddesine bağlantı sağlanan 2311 ada muhtelif parseller üzerinde yol ve park alanında düzenlemeler yapıldığı görülmüştür. Ancak Ukome Kurul Kararı ile onaylı tasarım projesinde geçirilen yolların yeşil alanı büyük ölçüde azalttığı tespit edildiğinden, yeşil alana minimum müdahalede bulunacak şekilde proje hatlarında değişiklik yapılarak imar hatları çizilmiş, plan onama sınırlarında düzenlemeler yapılmıştır.

Panayır Mahallesi 10390 ada 1 parselin bir kısmı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2001 tarih ve 108 sayılı kararı ile onaylı Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planında, diğer kalan kısmı da Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 14.05.2001 tarih ve 16021080/110 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planında kalmakta iken Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.10.2019 tarih ve 1501 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı kapsamında onama sınırı 10390 ada 1 parselin batısındaki yoldan geçirildiğinden ve komşu plan olan Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planında düzeltilme yapılmadığından sehven plan dışında kaldığı tespit edildiğinden, plan dışında kalan kısmı plan içine alınarak konut alanı olarak planlanmıştır.

Tablo 4. Alan Dağılımı

KULLANIM	YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	FARK
Konut Alanı	0	2062.76	2062.76
Park Alanı	451.53	111.17	-340.36

Şekil 11. 1/1000 ölçekli Yalova Yolu ÜİP değişikliği



5. KURUM YAZILARI



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : E-91827388-210.02.02-63028
Konu : Güzergahlar

27.03.2025

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Panayır Mahallesi Muhtarı'nın - 31.01.2025 tarihli ve E-160.02-22760 sayılı yazısı.

İlgi yazıda, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, Alpiş Sitelerinin 3. Pınar Caddesine uygun olan yerden yol bağlanması istenmektedir.

Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, Alpiş Sitelerinin 3. Pınar Caddesine yapılan bağlantının mülkiyeti Osmangazi Belediyesi Başkanlığında bulunun parsellerin, UKOME Kurulunun 04.03.2025 tarih ve 2025/33 sayılı kararı ile onaylanan tasarım projesinin Osmangazi Belediye Başkanlığınca gerekli imalatların yapılması ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile İlgilisine bilgi verilmesi hususunda gereğini rica ederim.

Doç. Dr. Murat KÜTÜKÇÜ
Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkanı

Ekler:

- 1- Tasarım Projesi (Dwg)
- 2-UKOME Kararı (3 Sayfa Pdf)
- 3-Dilekçe (1 Sayfa Pdf)

DAĞITIM:

Gereği:
-Osmangazi Belediye Başkanlığı

Bilgi:
-Panayır Mahallesi Muhtarı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : b2fe062-1895-4337-96da-6851fe39caea


Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr
Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Soner ÇOĞÇU
HARİTA TEKNİKERİ
Telefon:

RefNo:26325110



	T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM KOORDİNASYON MERKEZİ KURUL KARARI	UKOME GÜNDEMİ 2025 - 02	
		Karar No	2025/33
		Karar Tarihi	04/03/2025
		Kod	41568574
Gündem : 4		Sayfa No	1/2

UKOME KURULU - Ulaşım Dairesi Başkanı Doç. Dr. Murat KÜTÜKÇÜ Başkanlığı'nda 04/03/2025 günü saat: 10:00'da; 5216 ve 6360 sayılı Büyükşehir Belediyeleri Kanunu ve Büyükşehir Belediyeleri Koordinasyon Merkezleri Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda, aşağıda imzası bulunan temsilcilerin katılımı ile gündemdeki konuları görüşmek üzere toplandı.

TEKLİF: MUHTARLIK TALEPLERİ

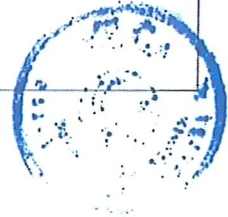
- Osmangazi İlçesi Panayır Mahallesi Muhtarlığı'nın 13/02/2025 tarih ve 22760 sayılı dilekçesi ile; Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğüne hazırlanan Osmangazi İlçesi Panayır Mahallesi tasarım projesinin görüşülmesi talebi.
- Yıldırım İlçesi 75. Yıl Mahallesi Muhtarlığı ve Balaban Mahallesi Muhtarlığı'nın 17/02/2025 tarih ve 30596 sayılı dilekçesi ile; Yıldırım İlçesi 75. Yıl Mahallesi Balaban Caddesi ve Fincan Sokak kavşak alanına ilişkin düzenleme yapılması talebi.
- Yıldırım İlçesi Arabayatağı Mahallesi Muhtarlığı'nın 17/02/2025 tarih ve 577227 sayılı ŞÖK iletişi ile; Yıldırım İlçesi Arabayatağı Mahallesi 1. Hastane Caddesinde fiziki düzenleme talebi.
- Yıldırım İlçesi Yeşil Mahallesi Muhtarlığı'nın 577957 sayılı ŞÖK iletişi ve 13/01/2025 tarih ve 7467 sayılı muhtarlık talebi ile; 1. Yeşil Caddesinin tek yön olarak düzenlenmesi ve kaldırımların genişletilmesi talebi.
- Nilüfer İlçesi Yaylacık Mahallesi Muhtarlığı'nın 13/02/2025 tarih ve 31629 sayılı dilekçesi ile; Nilüfer İlçesi Yaylacık Mahallesi 42. Sokak ile 36. Sokak kesişimine sinyalizasyon tesisi kurulması talebi.
- Orhaneli İlçesi Dağgüney Mahallesi Muhtarlığı'nın 28/01/2025 tarih ve 23173 sayılı dilekçesi ile; Orhaneli İlçesi Dağgüney Mahallesine ağır tonajlı araçların girişinin yasaklanması talebi.

KARAR: Taleplerin UKOME Kurulu'nda görüşülmesi neticesinde;

- Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğüne hazırlanan Osmangazi İlçesi Panayır Mahallesi tasarım projesinin **uygun olduğuna**, (Ek: Tasarım Projesi)
- Gerekli inceleme ve araştırmaların yapılması için; Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Zabıta Dairesi Başkanlığı, İl Emniyet Müdürlüğü, Trafik Şube Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü ve Yıldırım Belediye Başkanlığı temsilcilerinden **Alt Komisyon** oluşturulmasına, konu ile ilgili hazırlanan raporun bir sonraki UKOME Kurulu'nda görüşülmesine,
- Gerekli inceleme ve araştırmaların yapılması için; Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Zabıta Dairesi Başkanlığı, İl Emniyet Müdürlüğü, Trafik Şube Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü ve Yıldırım Belediye Başkanlığı temsilcilerinden **Alt Komisyon** oluşturulmasına, konu ile ilgili hazırlanan raporun bir sonraki UKOME Kurulu'nda görüşülmesine,
- Gerekli inceleme ve araştırmaların yapılması için; Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Zabıta Dairesi Başkanlığı, İl Emniyet Müdürlüğü, Trafik Şube Müdürlüğü ve Yıldırım Belediye Başkanlığı temsilcilerinden **Alt Komisyon** oluşturulmasına, konu ile ilgili hazırlanan raporun bir sonraki UKOME Kurulu'nda görüşülmesine,
- Gerekli inceleme ve araştırmaların yapılması için; Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Zabıta Dairesi Başkanlığı, İl Emniyet Müdürlüğü, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü, Trafik Şube Müdürlüğü ve Nilüfer Belediye Başkanlığı temsilcilerinden **Alt Komisyon** oluşturulmasına, konu ile ilgili hazırlanan raporun bir sonraki UKOME Kurulu'nda görüşülmesine,
- Gerekli inceleme ve araştırmaların yapılması için; Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Zabıta Dairesi Başkanlığı, İl Emniyet Müdürlüğü, Trafik Şube Müdürlüğü ve Orhaneli Belediye Başkanlığı temsilcilerinden **Alt Komisyon** oluşturulmasına, konu ile ilgili hazırlanan raporun bir sonraki UKOME Kurulu'nda görüşülmesine, oy birliği ile karar verilmiştir.


11.051.5.01

Rev:00



BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM KOORDİNASYON MERKEZİ KURUL KARARI	UKOME GÜNDEMİ 2025 - 02		
		Karar No	2025/33	
		Karar Tarihi	04/03/2025	
		Kod	41568574	
	Gündem : 4	Sayfa No	2/2	
 BAŞKAN Doç. Dr. Murat KÜTÜKCÜ Ulaşım Dal. Bşk.	 Üye Cemile ERKAN İ.Hukuk Müşaviri	 Üye Cevdet ÖZGÜR Zabıta Dal. Bşk.	 Üye H. Esra GERTİNTAŞ Fen İşleri Dal. Bşk.	Üye KATILMADI Milli Savunma Bak. Tem.
 Üye Gökhan ÖZYÜREK İl İnan. Kom. Tem.	 Üye Abdülkadir SAVAŞ İl Emniyet Müd. Tem.	 Üye Kübra SAHİN Sahil Güvenlik Kom. Tem.	 Üye Serkan ALTINKAYA J.H.D. Gen.Müd.Tem.	 Üye Aytekin YILMAZ DİZMAN A.Y.Gen. Müd.Tem.
 Üye Alper SOYALP KGM 14. Böl. Müd. Tem.	 Üye Ömer ZÖZİK Çev.ve Şeh. İl Müd. Tem.	Üye KATILMADI İl Millî Eğitim Müd. Tem.	Üye KATILMADI Bursa Aile ve Sos. Hiz. İl Müd. Tem.	Üye KATILMADI T.C.D.D. Taş. A.Ş.Tem.
 Üye Mustafa KUZEY Genlik Uzman Bşk. Tem.	 Üye Yiğit BAKIŞ D.H.M.İ Gen.Müd.Tem.	Üye KATILMADI İl Afet A.D.Müd.Tem.	Üye Fettah COŞKUN D.D.Y.Gen.Müd.Tem.	Üye Ahmet ÇAKIR TSSE Tem.
 Üye Selahattin DİNÇ Ulaşım Koor.Şb.Müd.V.	 Üye Ersel YILMAZDAMAR Ulaşım Plan. Şb. Müd. V.	 Üye Ramadan ESME Toplu Taşıma Şb. Müd. V.	 Üye Barış METİN Trafik Şb. Müd. V.	 Üye Ay Altınöğlü Yeni Yapım Şb. Müd. V.
 Üye Muhammed Ali ÜNLÜ Altyapı Koor.Şb. Müd. V.	 Üye Bora AYDIN Raylı Sistem.Şb. Müd. V.	 Üye Soner KAŞ Osmangazi Bel.Bşk.Tem.	 Üye M. Volkan YEGIN Yıldırım Bel.Bşk.Tem.	 Üye Erdiñ ÇAMÇERTEN Nilüfer Bel.Bşk.Tem.
Üye KATILMADI Orhaneli Bel. Bşk.Tem.				
				 BAŞKAN Mustafa ÖZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

G-a



OK

h



...../...../2025

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI
BURSA

Konu: Yol yapılması hk.

Panayır Mahaltesinde bulunan Pırılı sokak Al piş bloklarına bağı olan park alanının etrafından ya da uygun yerinden caddeye yol açılmasını istiyoruz. Ayrıca 3. pınar caddesi üzerinde doğal gaz yanında bulunan lambalı kavşağın, nedeni mahalleye okul caddesine dönüş olmadığından tekrar düzenlenmesini istiyoruz.

Gerekli işlemin yapılmasını Saygılarımla arz ve talep ederim.

PANAYIR MAHALLESİ MUHTARI
DURSUN KARA
0 532 224 86 19

