



**PANAYIR MAHALLESİ GELİŞME ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI
Dip.No: İTÜ 46942351
Oda Sicil No: 2261

Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip Üye

Ayşegül SEYRAN

Katip Üye

PLAN İŞLEM NUMARASI

UİP- **25504,4**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin **04.09.2019** tarih ve **522** sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.09.2019 tarih ve **382** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKPAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER:

I.BURSANIN ÜLKE ve BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

- I.1. KONUMU
- I.2.NÜFUS ve DEMOGRAFİK YAPISI
- I.3. EKONOMİK YAPISI
- I.4. FİZİKSEL YAPISI
 - I.4.1. TOPOGRAFYA
 - I.4.2. AKARSU ve GÖLLER
 - I.4.3. İKLİM
 - I.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ
 - I.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ
 - I.4.6. ULAŞIM
 - I.4.7.DEPREM DURUMU

II. PANAYIR MAHALLESİ GELİŞME ALANI

- II.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VERİLERİ
 - II.1.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
 - II.1.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
- II.2. KONUMU VE FİZİKSEL YAPISI
- II.3. ANALİZ SONUÇLARI
 - II.3.1. JEOLJİK DURUM
 - II.3.2. ARAZİ TESPİTLERİ

III. KURUM GÖRÜŞLERİ

IV. PLANLAMA ÇALIŞMASI VE PLAN HÜKÜMLERİ

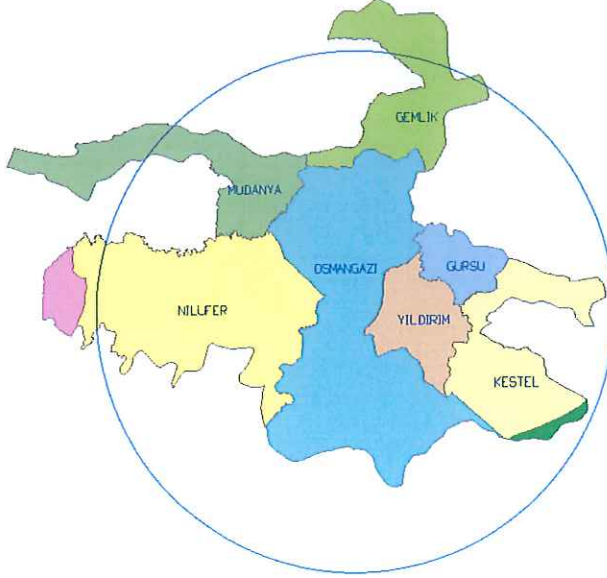
I. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

I.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, Orhanlı, 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 dahil olmuştur.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü



Bursa İl geneli itibariyle 2010 yılı nüfusu 2.605.495, yüzölçümü 10.422 km², nüfus yoğunluğu ise km²’de 250 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3.5 ini barındırır. (2010 yılı Türkiye nüfusu 73.722.998 kişidir. Kaynak:TÜİK)

1.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2010 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 2.308.574 kişiye çıkmıştır. (Kaynak:Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

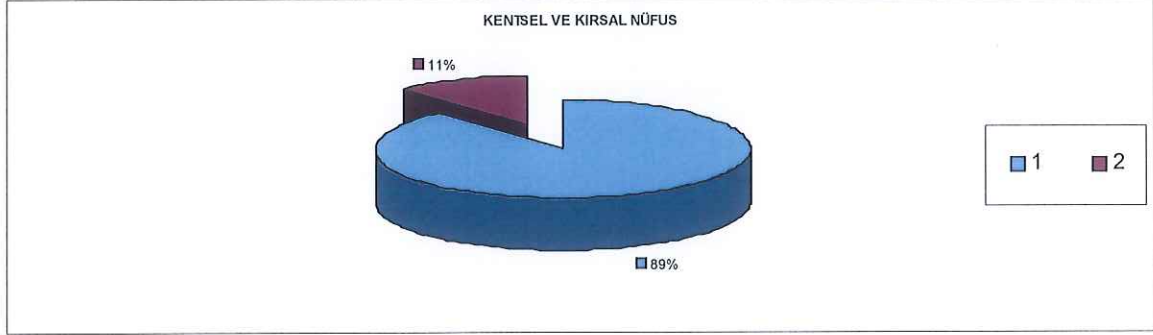
Tablo 1: Bursa İli Nüfus Oranları

	Kişi	%
Kentsel Nüfus (İl geneli)	2.308.574	88,9
Kır Nüfusu (il geneli)	296.921	11,4
Bursa İl Nüfusu	2.605.495	100,00
Büyükşehir Belediyesi Nüfusu	1.905.570	82,54
Diğer Kentsel nüfus	403.004	17,46
Bursa Toplam Kentsel Nüfusu	2.308.574	100,00
Büyükşehir Belediyesi Nüfusu	1.905.570	71,94
Diğer	699.925	28,06
Bursa İl Nüfusu	2.605.495	100,00

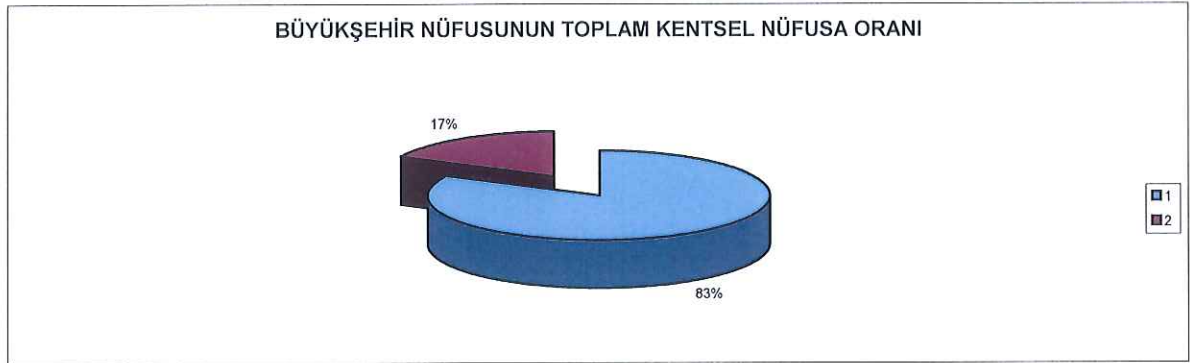
Kaynak: TÜİK(Kaynak:DİE ve Kuzey Planlama Bölgesi)

Bursa İlinde Kent Nüfusunun İl nüfusuna oranı (%88.6) Ülkedeki oranın (%64.90) üzerindedir. İl nüfusunun yapısına bakıldığında kentsel nüfusun büyük kısmı (%82.54) Büyükşehir kapsamında kalmaktadır.

Grafik 1: Kentsel ve Kırsal Nüfus Oranı(Kaynak:DİE ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)



Grafik 2: Büyükşehir Nüfusunun Toplam Kentsel Nüfusa Oranı(Kaynak:DİE ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)



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)

Tablo 2: Bursa İli'ndeki Çalışan Sayısı Ve Aktivite Oranı

Yıllar	Nüfus	Çalışan sayısı	Aktivite oranı
1980	1 148 492	495.813	43,1
1990	1 603 137	662.512	41,3
2000	2 125 140	825.531	38,8

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan 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.

Tablo 3: Bursa İli'nde Sektörel Dağılım

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu

1980 yılı verilerinde çalışan kişi sayısı son derece yüksektir. Bunda en önemli faktör, Bursa ilinde aile işletmelerinin bu verilerde dikkate alınması olmuştur.

Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1.8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2.2 oranında gelişme sağlamıştır.

I.4. FİZİKSEL YAPISI

I.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.

I.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.

I.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.

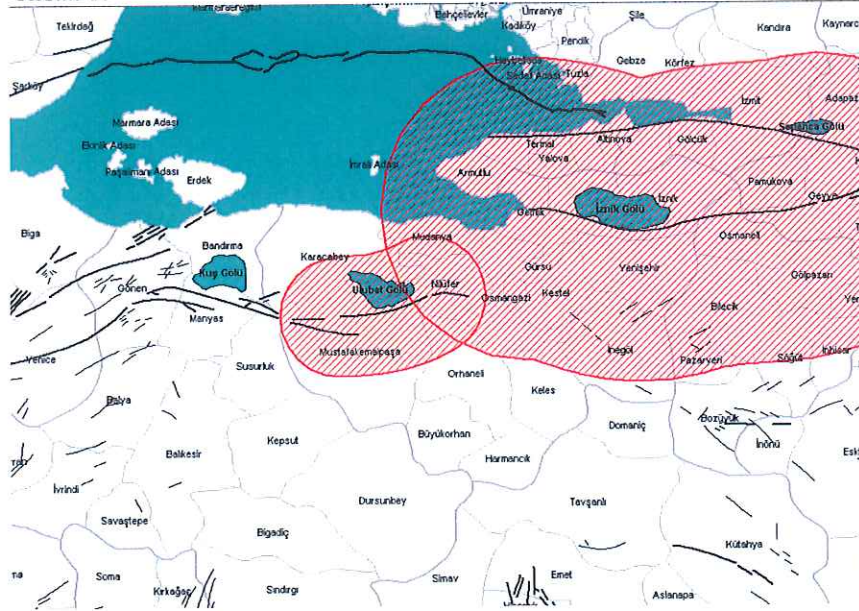
49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm.'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az

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)

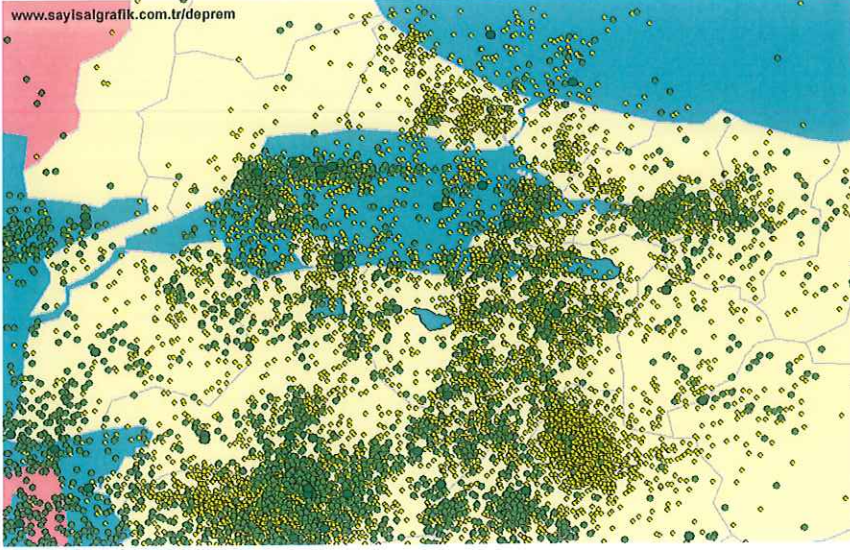
Resim 1:



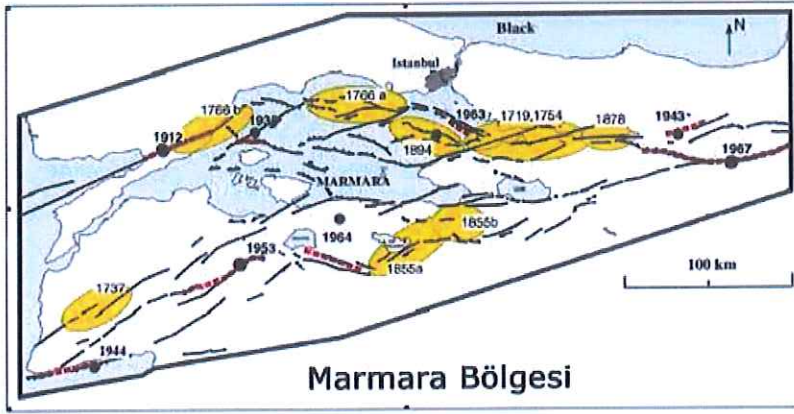
KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zone'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnégöl 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 Şekil 'de verilmiştir.

Resim 2:



Resim 3:



II. PANAYIR MAHALLESİ GELİŞME ALANI

II.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VERİLERİ

Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları en son 5216 sayılı yasa kapsamında belirlenmiş ve en geniş haline kavuşmuştur. Kanun kapsamında 30 km yarıçaplı bir daire ile tanımlanan alanın nihai sınırları yaklaşık 300 km²'lik bir alanı kaplamaktadır.

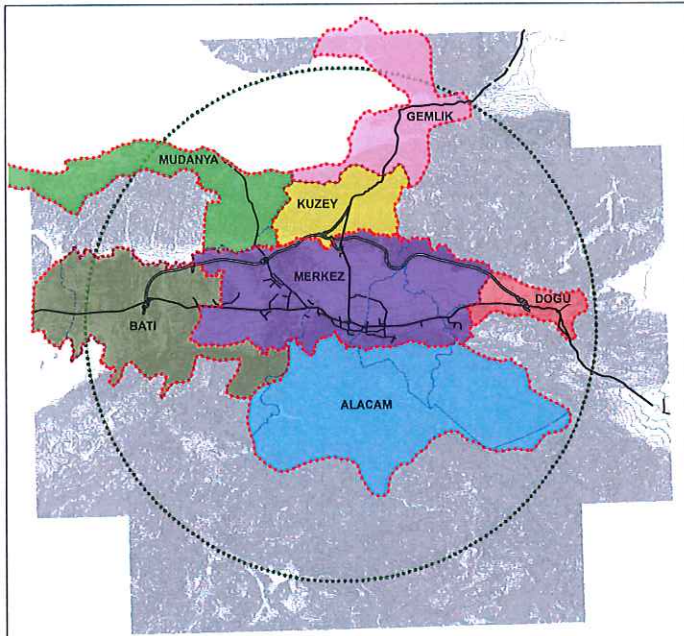
Bursa İl genelini kaplayan alanda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Tarafından onaylanan “Bursa 2020 yılı 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” mevcuttur.

Bu Çevre Düzeni Planı kapsamında Gelişme eğilimleri de dikkate alınarak bazı tanımlar getirmiştir. 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.

Bu Bölgeler;
Merkez Planlama Bölgesi
Batı Planlama Bölgesi
Mudanya Planlama Bölgesi
Kuzey Planlama Bölgesi
Gemlik Planlama Bölgesi
Doğu Planlama Bölgesi
Alaçam (Uludağ) Planlama Bölgeleridir.

Planlama alanı, Merkez Planlama Bölgesi içinde yer almaktadır.

Harita 3: Planlama Bölgeleri

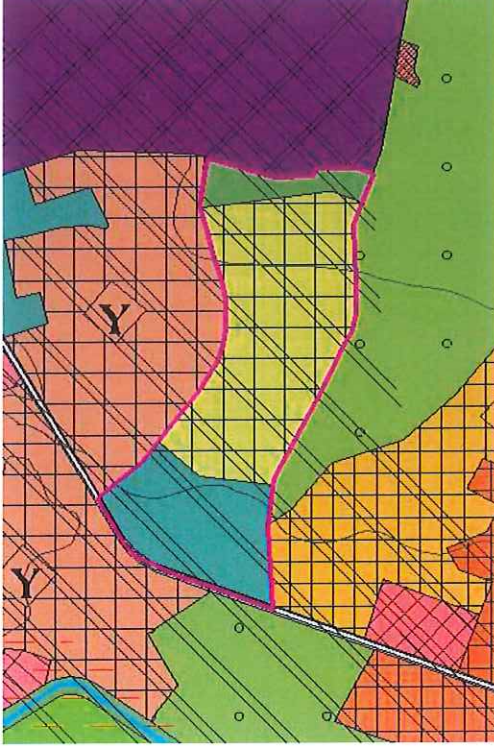


(Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)

II.1.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında 100 kişi/ha yoğunlukta Seyrek yoğunlukta konut alanında kalmaktadır. Ayrıca planlama alanının güneyine Kentsel Sosyal Donatı Alanı ile DOSAB ile arasında yeşil bant önerilmiştir.

Harita 4: 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı



II.1.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 200 kişi/ha yoğunlukta konut alanı ile 250/kişi/ha yoğunlukta mevcut konut alanında kalmakta olup, güneybatı sınırında ticaret alanı önerilmiştir.

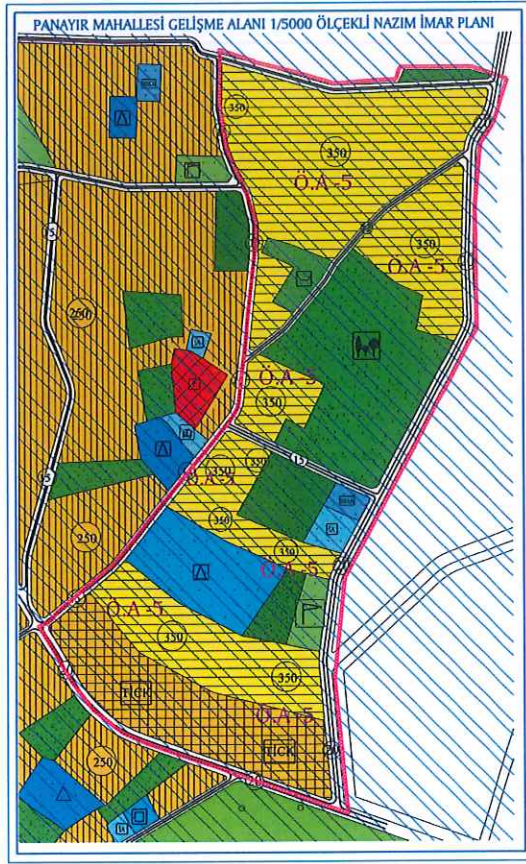
Ayrıca, İlköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisi, Spor, Kültürel Tesis, Dini Tesis, Resmi Kurum, Mezarlık Alanları önerilmiştir.

1/5000 Ölçekli nazım imar planı kararları, planlama çalışmasında sosyal donatılar ve yoğunluklar için belirleyici olmuştur.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki kullanım türlerine ait büyüklükler tabloda verilmiştir.

Panayır Mahallesi Gelişme Alanı ile ilgili Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.12.2016 tarih ve 2840 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 27.12.2018 tarih ve 2017/849 Esas ve 2018/1673 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Harita 5:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Tablo 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kullanım dağılımı

KULLANIM TÜRÜ	ALAN(M ²)
GELİŞME KONUT (350 k/ha)	210193
KONUT+TİCARET (350 k/ha)	59686
REKREASYON	70616
BELEDİYE HİZMET	2850
EĞİTİM	30174
SPOR	6082
İBADET	4378
MEZARLIK	6985
YEŞİL ALAN	24033
YOL, OP..	42069
TOPLAM ALAN	457066

II.2. KONUMU VE FİZİKSEL YAPISI

Planlama alanı, Osmangazi İlçesinin kuzeyinde, Demirtaş Organize Bölgesi(DOSAB) ile sınırlıdır. Panayır Mahallesi sınırları içinde, mahallenin doğusunda yer almaktadır. Kuzeyinde DOSAB, doğusunda Yeşilşehir, güneyinde 3. Pınar Caddesi, batısında 2. Derman Caddesi ile çevrelenmektedir.

Planlama alanı, düz yapıdadır, eğim oranı % 0-sıfır'a yakındır. Kısmi yapılaşmaların dışındaki boş alanlarda bitki örtüsü bulunmamaktadır. Alanın kuzeydoğusunda iki adet parselde maliklerince fidan yetiştirme amaçlı ağaçlandırmanın yapıldığı tespit edilmiştir.

II.3. ANALİZ SONUÇLARI

II.3.1. JEOLojİK DURUM

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 hek.**lık alanı kapsamaktadır.

Bu rapor 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Ettit 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.Labaratuvar verilerine göre inceleme alanında karşılaşılan tabakalarda aşağıdaki karakteristik değerler gözlenmiştir.

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 düşünülerek 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 To, Ta, Tb 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 ($V_{s,30}=214$ m/sn - $V_{s,30}=258$ 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 seviyesinin 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 önlemleri alanlar için kriter oluşturacağını belirtmişlerdir. Bu açıdan büyütmeyen kaynaklanabilecek jeoteknik sorunlara dikkat edilmeli, yapı boyut ve temel analizleri buna göre gerçekleştirilerek depreme dayanıklı yapı tasarımı ilkelerine bağlı kalınmalıdır.
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 elekten 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 DSİ' 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 $Z4:TA=0,20s$ - $TB=0,90s$ 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 hek.lık 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.

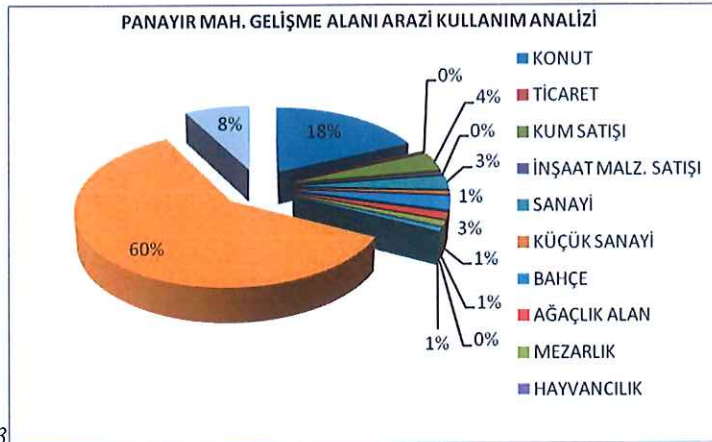
II.3.2. ARAZİ TESPİTLERİ

1.Arazi Kullanım Analizi

Planlama alanında kısmen bitişik nizam kaçak yapılaşmalar bulunmakta olup, toplam alanın % 18'ini oluşturmaktadır. Yapılaşmamış boş alanlar da % 60'ını oluşturmaktadır. (Bkz. Pafta 2: Arazi Kullanım Analizi)

Tablo :5

PANAYIR MAH. GELİŞME ALANI ALAN KULLANIM ANALİZİ	
KONUT	8,9
TİCARET	0,1
KUM SATIŞI	1,9
İNŞAAT MALZ. SATIŞI	0,2
SANAYİ	1,4
KÜÇÜK SANAYİ	0,3
BAHÇE	1,4
AĞAÇLIK ALAN	0,7
MEZARLIK	0,5
HAYVANCILIK	0,1
ŞANTIYE TESİSLERİ	0,3
BOŞ ALAN	29
YOL	3,8
TOPLAM	48,6 HA



Grafik:3

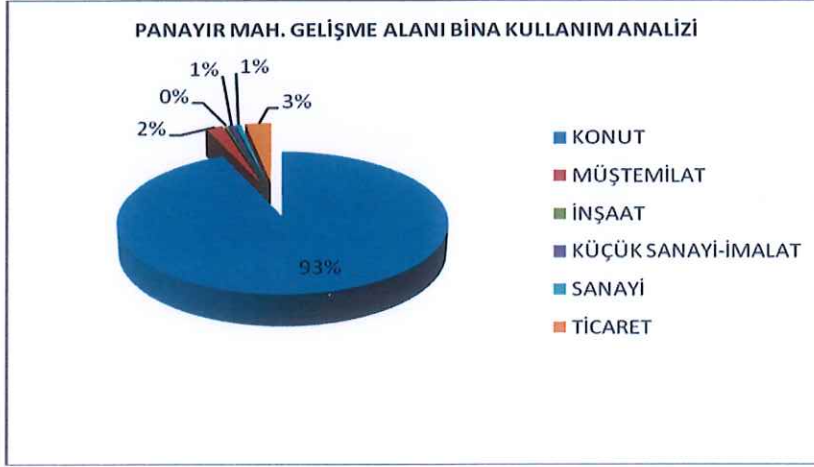
2.Bina Kullanım Analizi

Planlama alanında bulunan yapıların % 9'unu konut binaları oluşturmaktadır. 19'er adet ticaret, imalat ve sanayi binaları da bulunmaktadır. (Bkz. Pafta 3: Bina Kullanım Analizi)

Tablo :6

PANAYIR MAH.GELİŞME ALANI BİNA KULLANIM	
KONUT	426
MÜŞTEMİLAT	9
İNŞAAT	1
KÜÇÜK SANAYİ-İMALAT	3
SANAYİ	3
TİCARET	13
TOPLAM	457 ADET

Grafik4:



3.Kat Adedi Analizi

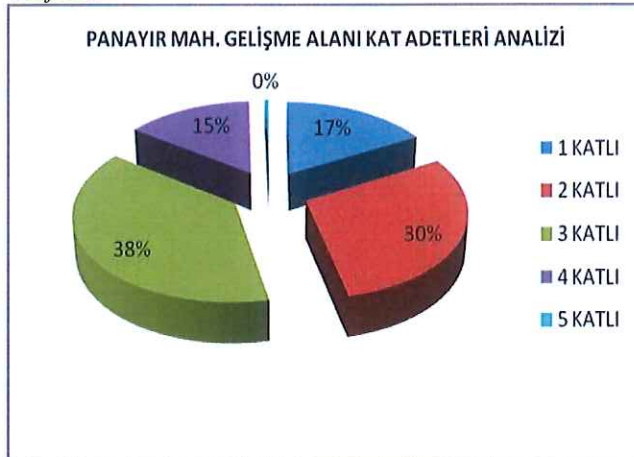
Planlama alanında yer alan toplam yapıların içinde 1 katlı yapılar % 17, 2 katlı yapılar % 30, 3 katlı yapılar % 38, 4 katlı yapılar % 15 oranındadır.

Yapılaşmada yoğunluk artışı tehlikesi vardır. İlk olarak arazi tespitlerinin yapıldığı 2011 yılı sonrası kat sayılarında artmalar olduğu gözlemlenmiştir. (Bkz. Pafta 4: Kat Adetleri Analizi)

Tablo 7:

PANAYIR MAH.GELİŞME ALANI KAT ADETLERİ	
1 KATLI	78
2 KATLI	136
3 KATLI	176
4 KATLI	67
5 KATLI	2
TOPLAM	457 ADET

Grafik 5:



3.Mülkiyet Analizi

Planlama alanında kaçak yapılaşmanın bulunduğu parseller dışındaki parsellerde mülkiyet sahipliliğinin çok hisseli olmadığı (1-5 kişi arasında) tespit edilmiştir. (Bkz Pafta 5 Mülkiyet Analizi)

Tablo 8:

PANAYIR MAH.GELİŞME ALANI MÜLKİYET ANALİZİ		
1-5 KİŞİ	72 ad. parsel	328970 m ²
6-10 KİŞİ	3 ad. parsel	25583 m ²
11-15 KİŞİ	1 ad. parsel	1763 m ²
16 +	10 ad. parsel	96170 m ²
BŞB	2 ad. parsel	981 m ²
MALİYE	6 ad. parsel	10081 m ²

II. PLANLAMA ÇALIŞMASI VE PLAN HÜKÜMLERİ

Planlama alanının doğu sınırında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak 20 metrelik taşıt yolu düzenlenmiş olup, bu yolun güzergahı DOSAB Bölgesinden gelen yol ile çakıştırılmıştır. Planlama alanının güneyinde ve batı sınırında çevre imar planından gelen taşıt yolları aynen korunmuştur. 2. Derman Caddesi imar planında korunarak, 12 metrelik taşıt yolu olarak düzenlenmiştir. Ayrıca, konut alanlarına servis amaçlı 10 metrelik taşıt ve yaya yolları oluşturulmuştur.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında önerilen Mezarlık, Spor Alanı,sağlık Alanı , İbadet Alanı, Ortaokul ve Lise Alanları planlama bölgesi içinde düzenlenmiştir.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Gelişme Konut ve Konut+Ticaret alanları için önerilen 350 kişi/ha yoğunluk değerine uygun olarak Ayrık Nizam konut adalarının oluşturulmuş olup, KAKS değeri 1,25 olarak belirlenmiştir. Güneyde 3.Pınar Caddesine cepheli Ayrık Nizam Konut+Ticaret adalarının düzenlenerek, KAKS değeri 2,00 olarak belirlenmiş, Ayrık Nizam adalar toplu uygulamalarının yapılabilmesine imkan vermesi amacıyla daha büyük oluşturulmuştur. Mevcutta yer alan kaçak yapılaşmaların bulunduğu kısımlar, nazım imar planı kararları doğrultusunda mevcut duruma uygun olarak bitişik nizam konut alanı olarak düzenlenmiştir.

İmar planı çalışmasında 18. madde uygulamasının yapılması amacıyla Yönetmelikteki DOP oranına uygun düzenleme yapılmış olup, şuyulandırmadaki olumsuzlukların mümkün olduğunca ortadan kaldırılması amacıyla 18. madde uygulamasının Ayrık Nizam konut ve Konut+Ticaret alanlarında yapılması amaçlanmıştır. Ayrıca, kaçak yapılaşmaların bulunduğu kısımda da ileriki yıllarda dönüşümün sağlanması amacıyla ada bütününde uygulama yapılması halinde ayırık nizam yapılaşma koşullarının uygulanabilmesine yönelik plan notları düzenlenmiştir.

Planlama çalışmasındaki alan dağılımları şöyledir:

Tablo.9

ALAN KULLANIMI		ALAN (m ²)	ORAN	PROJEKSİYON NÜFUSU
İMAR	Ayrık Nizam Konut Alanı E=1,25	168234	55.2	5659
	Ticaret+Konut Alanı E=2.00 Konut E:1.40	41877		1575
	Toplam	210111		
	Bitişik nizam Konut Alanı (yak.E:1.5 kabul ile)	60837		2453
KOP	Spor Alanı	5139	3.9	
	Belediye Hizmet Alanı	2079		
	Trafo ve Dağıtım Merkezi	455		
	Sağlık Alanı	2866		
	Mezarlık	4437		
	Toplam	14976		
	Park Alanı	38380	40.9	-
DOP	İbadet yeri	2538		
	Ortaokul Alanı	11430		
	Lise Alanı	13014		
	Yol+Otopark Alanı	90509		
	Toplam	155871		
SUYULAMA ALANI		380958		
PLANLAMA ALANI		498000		9687

Tablo.10

Konut Alanları Dağılımı

EMSAL DEĞERİ	Yençok(m)	PARSEL ALANI (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)
E: 1.25 KONUT ALANI	36.50	168234	210292
TİCARET-KONUT ALANI (E: 2.00)	36.50	41877	58627 (1.4 konut)
BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANI	6.50	60837	91255
TOPLAM	-	270948	360174

Tablo. 11

Hane halkı 3,5 kişi (TÜİK verilerine göre)

Planlama alanı nüfusu: 9687 kişi

FONKSİYON	ADET	ALAN (m ²)	KİŞİ BAŞI ALAN (m ²)
KONUT ALANI	-	229071	23.64
TİCARET-KONUT ALANI	-	41877	4.3
BELEDİYE HİZMET ALANI	1	2079	0.2
ORTAOKUL ALANI	1	11430	1.18
LİSE ALANI	1	13014	1.34
SAĞLIK TESİSİ ALANI	1	2866	0.3
İBADET YERİ	1	2538	0.3
PARK SPOR ALANI	-	43519	4.5
TEKNİK ALTYAPI ALANI	-	455	0.05
YOL/OTOPARK ALANI	-	151151	-
TOPLAM	-	498000	-

III. KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : 11392457/754
Konu : Plan Görüşü

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 19/06/2019 tarihli ve E.68493 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Panayır Mahallesi ile ilgili 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında bölgede 14038 m² büyüklüğünde hastane alanı önerilmişken 2016 yılında onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile hastane alanının kaldırıldığı, 1/1000 Ölçekli İmar Planı çalışmasında da hastane alanına yer ayrıldığı gibi nedenlerle 1/1000 Ölçekli Panayır Mahallesi Gelişme Alanı Uygulama İmar Planının Bursa 3. İdare Mahkemesince, yine aynı alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin de Bursa 1. İdare Mahkemesince iptal edildiği bildirilmiş olup, söz konusu imar planlarının mahkeme tarafından iptal edilmesi nedeniyle Belediyeniz tarafından Panayır Mahallesi gelişme alanı ile ilgili olarak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı çalışması yapılacağı belirtilerek imar planında hastane alanına ihtiyaç olup olmadığı ile ilgili kurum görüşümüz istenmektedir.

Bakanlığımızca yayımlanan sağlık yapıları asgari tasarım standartları klavuzunda hastane alanları için yatak başına 150 m² alan istenmekte olup söz konusu imar planında hastane alanı olarak ayrılan alan hastane yatırımı için uygun değildir. Ayrıca İmar planlarında ayrılan sağlık alanları mülkiyeti vatandaşlara ait çok hisseli parsellerden oluşması sebebiyle hisse sahibi malikler tarafından gayrimenkul üzerinde devamlılık arz eden bir hak ihlali gerçekleştirildiği ve mülkiyet hakkının süresiz ve belirsiz bir şekilde kısıtlandığı gerekçesiyle mağduriyetlerinin giderilmesi amacıyla hisselerinin kamulaştırılması talep edilmekte kamulaştırılmaması durumunda ise Bakanlığımız ve Müdürlüğümüz aleyhine Kamulaştırmazsız El Atma Davaları açılmaktadır. Vatandaşlarca Bakanlığımız aleyhinde açılan davalar sonucu Müdürlüğümüzce ihtiyaç olmayan ve üzerinde yatırım öngörülmeven taşınmazların kamulaştırma kararı verilerek kurumumuz mağdur edilmektedir.

Bu nedenle ilgi yazınızda belirtilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırı içerisinde kalan 38 Nolu Doğaneyler Aile Sağlığı Merkezinin bulunduğu Panayır Mahallesi, 6799 ada 2 parselin imar planlarında sağlık alanı olarak korunması durumunda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2017 tarih ve 1684 sayılı ile 28.12.2016 tarih ve 2840 sayılı kararları ile onaylanan 1/1000 ve 1/5000 Ölçekli imar planları uygun görülmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK		
Tarih	No:	Havate Edildiği Bilgi
19 Temmuz 2019	80586	İmar ve Şehircilik Mo.

Dr. Özcan AKAN
İl Sağlık Müdürü
(e-imzalıdır)

19 Temmuz 2019
planlar

Kükürtlü Mah. 2. Küpe Sok. No:8/1 Osmangazi / BURSA

Telefon: Faks No: 0224 666 00 19

e-Posta: aynur.ilhan@saglik.gov.tr İnternet Adresi: Yatırımlar Birimi / Aynur İLHAN
(0224 295 62 00)

Bilgi için: Aynur İLHAN

TEKNİKER

Telefon No: 0224 295 60 00 / 6217

Tarih: 27.05.2016
Sayı : DS160527.011

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Konu: Panayır Mahallesi Gelişme Alanı 1/1000 Ölçekli Plan Çalışması Hk.
İlgi : İmar ve Şehircilik Müdürlüğünüzün 12.05.2016 Tarih, 14591/24882 Sayılı Yazıları.

İlgi yazı ile, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Panayır Mahallesi sınırları içinde ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında gelişme alanında kalan 3.Pınar Caddesi Kuzeyi, 2.Derman Caddesi ile 4.Akarsu Sokak arasındaki bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarının devam ettiği belirtilmekte ve hazırlanmakta olan plan çalışmalarına Bölge Müdürlüğümüzün görüşlerinin bildirilmesi istenmektedir.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, ilgi yazınız eki onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Müdürlüğümüzce uygun bulunmuş ve bu Nazım Plana göre hazırlanacak olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına herhangi bir görüş bildirilmesine ihtiyaç duyulmamıştır.

Bilgi edinilmesi arz olunur.

M.G. / D.D.

Serhat ŞANGÜL
Bölge Müdürü

W



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü



Sayı : 20681383-952-01-04- **1281**
Konu : Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi,
Gelişme Konut Alanı

23/05/2016

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi: 12.05.2016 tarih 56591176-622.03-s14591/24882 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı yazınız ile Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesinde gelişme konut alanında kalan 3.Pınar Caddesi kuzeyi, 2.Derman Caddesi ile 4.Akarsu Sokak arasındaki bölgede uygulama imar planı çalışması yapılacağı belirtilerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının hazırlanması ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararlarının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (Değişik:03.05.2007 tarih ve 26511 sayılı Resmi Gazete)" ile "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

Emir Osman BULGURLU
Vali a.
Vali Yardımcısı





BOTAŞ
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
Bursa Şube Müdürlüğü

Sayı : 68948186-405.04.03-20604
Konu : Çalışmaya Başlama İzni

24/05/2016

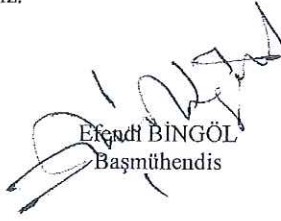
T.C. OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

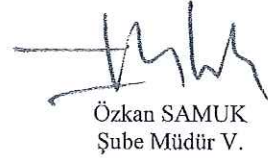
İlgi : 12/05/2016 Tarih ve 24882 Sayılı Yazı

İlgi yazınızda Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırları içinde onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gelişme konut alanında kalan 3.Pınar Caddesi, 2.Derman Caddesi ve 4.Akarsu Sokak arasındaki bölgede Belediyenizce yapılan imar çalışmasının üzerinden uzun zaman geçmesi nedeniyle kurum görüşümüzün ve sayısal verilerin güncellenmesi gerektiğini belirterek kurum görüşümüzü talep etmekteyiz.

Bahse konu bölgede kurumumuza ait yeraltı ve yerüstü tesisi bulunmamaktadır.Dolayısıyla yapılacak imar planı çalışmaları kurumumuzca uygundur.Ancak anılan bölgede şehiriçi doğalgaz arzı faaliyetini yürüten Bursagaz Doğalgaz Dağıtım A.Ş.den de görüş alınması faydalı olacaktır.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.


Efe BİNGÖL
Başmühendis


Özkan SAMUK
Şube Müdür V.

Adres : Akpınar Mahallesi 5.Çam Sokak No:3
Osmangazi/Bursa
Telefon : (224) 445 4500 Faks :
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Mehmet BAŞPINAR
Büro Görevlisi
Telefon : 0224 445 45 77
e-posta : mehmet.baspinar@botas.gov.tr



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : 78058637-310.01.03- E.103547
Konu : 1/1000 Ölçekli UİP

6.6.2016

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İlgi : 12.05.2016 gün ve 24882 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Panayır Mahallesi sınırlarında kalan 3.Pınar Caddesi Kuzeyi 2.Derman Caddesi ile 4.Akarsu Sokak arasındaki sınırları belirlenmiş bölgede Belediyenizce yapılacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmasına ilişkin görüşümüz talep edilmektedir.

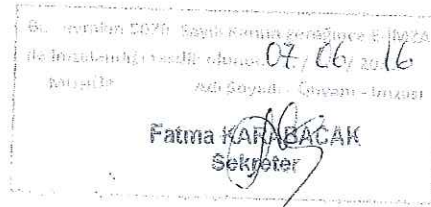
Belediyenizce sınırları belirlenmiş 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı ve plan notları yazımız ekinde yer almakta olup, söz konusu plan çalışmasının üst ölçekli plan, plan notları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili kanun ve yönetmelikler doğrultusunda değerlendirilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Bayram VARDAR
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

EK:

1-Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi N.İ.P., lejandı ve plan notları



Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalanmıştır. Aslını görmek için <https://e-belediye.bursa.bel.tr/online/evrak/d.aspx/> adresine 1bc5da24-9384-4029-b143-5f06ec3ac5f5 kodunu giriniz ya da varsa belge karekodunu okutunuz.

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16240
OSMANGAZİ / BURSA
Telefon : 444 1600
e-posta: sehirplanlama.sbm@bursa.bel.tr Elektronik
Ağ: www.bursa.bel.tr



Bilgi için: Haluk ACAR
Şehir Plancısı
Telefon:

Ref.No:9915985

BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ DAĞITIM
TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.
Zekai Gümlüç Mah. Fevzi Çakmak Cad.
No:46 Emek (OSB Karşısı) BURSA
TEL : (0224) 270 34 00
FAXS:(0224) 243 60 10
www.bursagaz.com

BURSA GAZ



ÜNİTESİ : Proje Müdürlüğü
SAYI : 25.5.2016/869
KONU : Panayır Mahallesi kurum görüşü hakkında

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İLGİ 12/05/2016 tarihli 24882 nolu dilekçeniz,

İlgi dilekçenizde Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırları içerisinde 3.Pınar Caddesi Kuzeyi 2.Derman Caddesi ile 4.Akarsu sokak arasındaki bölgenin güncel alt yapı bilgileri sayısal ortamda bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,


Nurettin ERİKÇİ
Proje Müdürü


Meksen Şükrü ÖZDEN
Genel Müdür Yardımcısı

EKİ:
-1 adet cd

EWE

EFQM
Shares what works.

Tarih ve Sayı: 09/06/2016-E.11113



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : 72312746-622.03-
Konu: Panayır Mahallesi İmar Değişikliği Hk.

OSMANGAZİ BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 12/05/2016 tarihli ve 24882 sayılı yazı.

İlgi yazınızda Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırları içinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında gelişme konut alanında kalan 3. Pınar Caddesi, 2. Derman Caddesi ve 4. Akarsu Sokak arasındaki bölgede 1/1000 ölçekli imar planı çalışması yapılacağından ilgili alana ilişkin kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Hazırlanacak olan imar planı ve diğer imar planı çalışmalarında;

- 1- Kanalizasyon ve yağmursuyu sistemleri cazibeli sistemler olduğundan, bu sistemlerin topoğrafik yapıya uygun eğimli olarak planlanabilmesi için imar plan çalışmaları yapılırken topoğrafik yapı dikkate alınmalıdır.
- 2- Çalışma bölgesinde bulunan mevcut dere yatakları korunmalıdır. Vadi tabanlarında düzenli dere kesiti oluşturulması ve yol, yağmursuyu, kanal ya da içmesuyu geçişi amacıyla minimum 7 m. olmak üzere bantlar bırakılmalıdır.
- 3- İçmesuyu şebekesinde istenen basınç aralığının sağlanabilmesi için, özellikle yüksek kotlu bölgelerde yüksek katlı binaların planlanmaması gerekmektedir.
- 4- Eğimli imar adalarında özellikle en düşük kotta oluşacak binaların atıksularını almak amacıyla imar adalarının en düşük kotlu kenarında parselin çevresinde en az 5m genişliğinde yol bırakılmalı ya da altyapı geçiş bandı oluşturulmalıdır. Oluşturulan bu yolun mümkün olduğunca, cazibe ile akışım sağlanabileceği en yakın imar yoluna bağlantısı sağlanmalıdır.
- 5- İmar yollarına ait yol projeleri oluşturulurken yol enine boyuna eğimlerin yağış sularının göllenmesine sebep olmayacak şekilde düzenlenmesi, sağlıklı bir altyapı sisteminin planlanabilmesi için oluşturulan yol projelerinin Genel Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

İlgili bölge içmesuyu havza koruma alanı dışında kalmakta olup, mevcut içme suyu hattı, kanalizasyon hattı, yağmursuyu hattı, depo, kaynak, maslak, sulama göleti v.b. bilgilerin sayısal verileri ekte CD'de sunulmaktadır. Kurumunuzca yapılacak olan çalışmalarda mevcut yapılar dikkate alınarak gerçekleştirilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz.

Necat YARDIMCI
Plan Yatırım ve İnşaat Daire Bşk.
(e-imzalıdır)

Güngör GÜLENÇ
Genel Müdür Yrd.
(e-imzalıdır)

EKLER :
Mevcut altyapı bilgileri (1 Adet CD)

Mevcut Elektronik İmzalar

NECAT YARDIMCI (Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı - Daire Başkanı) 09/06/2016 11:15
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI OSMANGAZİ BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
Evrak Doğrulaması: <http://www.buski.gov.tr/eimza/dogrula?V=BEND9YNU> adresinden yapılabilir.

BUSKİ Genel Müdürlüğü 16190 Acemler
Osmangazi/BURSA
Tel.(0224) 270 24 00 Fax: (0224) 233 95 73
E-mail: buski@buski.gov.tr
İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>



Evrak Doğrulamak İçin : <http://www.buski.gov.tr/eimza/dogrula?V=BEND9YNU>

Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Erkan KARSAKLI
ekarsakli@buski.gov.tr



T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 48376342-754-415728
Konu : İmar İşleri

16.06.2016

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Osmangazi/BURSA)

İlgi : 12.05.2016 tarihli ve 24882 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırları içinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gelişme konut alanında kalan 3.Pınar Caddesi Kuzeyi 2.Derman Caddesi ile 4.Akarsu sokak arasındaki bölgede 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması yapılacağından bahisle söz konusu alana ilişkin Kurumumuz görüşünün bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede; Panayır Mahallesi sınırları içerisinde bulunan söz konusu alanın Kurumumuz projeleri ile ilgisinin bulunmadığı görülmüştür. 1/25000 ölçekli harita fotokopisinde sınırları çizilmiş olan bahse konu alan içerisinde atıksu kanalları bulunmakta olup; 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununa göre, Büyükşehir Belediyesinin görev yetki ve sorumluluklarının yer aldığı 7. Maddenin r fıkrası gereği Büyükşehir Belediyesince değerlendirilmesi uygun olacaktır. Alanın taban arazi olması ve taban suyu yüksekliği nedeniyle gerekli deşarj koşullarının sağlanması ve alanın topoğrafik yapısı nedeniyle yüzeysel suların drenajına yönelik tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Ayrıca planlama alanında kaynak, çeşme, kuyu ve yeraltısuyuna yapılacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek, yeraltı suyunun miktar ve kalite yönünden olumsuz etkilerden korunması amaçlı olarak tespit edilmiş veya sonradan tespit edilecek kaynaklar (yeraltısuyu çıkışları) merkez olmak üzere 50 metrelik dairesel alanda hiçbir faaliyet yapılmaması ve yeraltısuyu seviyesinin altında herhangi bir kazı yapılmaması, gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltısuyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltısuyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltısuyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir. Söz konusu saha yeraltısuyu işletme sahası içerisinde kalmakta olup yeraltısuyu tahsisine kapalıdır. İleride yeraltısuyu kullanma talebi olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanamayacaktır.

Gereğini rica ederim.

Mehmet ALBOSTAN
Bölge Müdürü



Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orjinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: PGQK-PIY9-LH22-0069

Adres : DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfaltı Duacıları 16372 Yıldırım / BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax) : (224) 360 50 23 Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Kadir SARIALTIN Mühendis
Telefon : 224 3605000
e-posta : kadir.sarialtin@dsi.gov.tr
Kadir SARIALTIN
İnşaat Mühendisi



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ
Müze Müdürlüğü

Sayı : 63300701-169.99/302
Konu : Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi
(1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Çalışması)

30/05/2016

İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: 23.05.2016 tarih ve 1978 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ekinde alınan ilimiz, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesiindeki 3. Pınar Caddesi ile 4. Akarsu Sokak arasındaki bölgeye Osmangazi Belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılmasına ilişkin Osmangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.05.2016 tarih ve 24882 sayılı yazısı ve eki Müdürlüğümüzce incelenmiştir.

Yapılacak çalışma ile ilgili olarak söz konusu bölgenin 2863 sayılı yasa kapsamında yerinde incelenmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu kapsamda incelemeye konu alanın, ilgili teknik elemanlarca araç sağlanarak müzemiz uzmanlarına gösterilmesi durumunda kurum görüşüne dair uzman raporu hazırlanabilecektir.

Yukarıda belirtilen teknik personelin ve aracın hazır edilerek müdürlüğümüzle irtibata geçilmesi hususunda gereğini arz ederim.

A. Sinan ÖZBEY
Müze Müdürü

Adres: Müze Müdürlüğü Kültürpark içi Arkeoloji Müzesi 16050 Osmangazi BURSA
Tel: 0224 234 49 18 Fax 0224 234 49 19;



T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : 38473911-754-E.2763392

08.02.2018

Konu : Panayır Mahallesi 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı.

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Milli Eğitim Müdürlüğü)

İlgi: Bursa Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 26.01.2018 tarih ve 1924743 sayılı yazısı.

İlgi yazıda; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Panayır Mahallesi sınırları içinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması hakkında Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Planlama aşamasında; mevcut eğitim alanlarının korunması ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11.maddesinde belirtildiği üzere, gelecekteki gereksinimler göz önünde alınarak çalışma yapılması önemli olduğu gibi, İmar Kanunun ve Mekansal Planlar Yapım yönetmeliğinin Eğitim Alanlarını ilgilendiren maddelerinin uygulanmasına özen gösterilmesi gerekmektedir.

Eğitim alanlarının; az eğimli olması, üzerinden enerji nakil hattı geçmemesi, fay hattı, bataklık, taşkın sahası, toprak kayması, dere yatağı, baz istasyonu, akaryakıt istasyonları yakınında ve yüksek yangın riski olan yerlerden seçilmemesi, gürültü ve çevre kirliliğinden uzak olması kriterleri ele alındığında; yapılacak tesislerin bu kriterleri ihlal etmeyecek şekilde konumlandırılması önem arz etmektedir.

Ayrıca; İmar Kanununun 18 inci maddesinin üçüncü fıkrasında (3/12/2003-5006/1 md.) belirtildiği üzere Bakanlığa bağlı ilk ve ortaöğretim kurumlarına ait alanların İmar Uygulaması yapılması suretiyle bedelsiz karşılanması gerekmektedir. Aynı madde yer alan *"Bu maddede belirtilen kamu hizmetlerine ayrılan yerlere rastlayan yapılar, belediye veya valilikçe kamulaştırılmadıkça yıktırılamaz."* hükmü gereği Eğitim Tesisi içerisinde yer alan yapıların ilgili Belediyesince kamulaştırılması gerekmektedir.

Bu doğrultuda hazırlanacak 1/1000 ölçekli imar planlarında; Eğitim Alanlarının bedelsiz karşılanabileceği büyüklükte 18. Madde uygulama sınırının geçirilmesi, plan notlarında Eğitim Alanlarının bedelsiz teminine yönelik düzenleme yapılması, Eğitim Alanları içerisinde kalan yapıların ilgili Belediyesince kamulaştırılması ve yukarıda belirtilen kriterler doğrultusunda Eğitim Alanlarının seçilmesi şartı ile uygun görülmektedir.

Gereğini rica ederim.

Özcan DUMAN
Bakan a.
İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanı

Gazeteci Yazar Muammer Yaşar Bostancı
Cad. M.E.B. Beşevler Kampüsü B Blok
Beşevler-Yenimahalle/ANKARA
Elektronik Ağ: www.iedb.meb.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için: K.B.GÜLTEKİN-Memur
Tel:
Faks: (0 312) 213 83

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 1af8-4ac4-34d7-9fcc-5f4f kodu ile teyit edilebilir.



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Defterdarlık Uludağ Milli Emlak Müdürlüğü



Sayı : 32878466-000-[47/8]-11445
Konu : İmar Planı Çalışması Hk.

09/06/2016

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 12.05.2016 tarihli ve 56591176-622.03-14592/24882 sayılı yazı.

İlimiz, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırları içerisinde Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2008 gün ve 487 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gelişme konut alanında kalan 3 üncü Pınar Caddesi Kuzeyi, 2 nci Derman Caddesi ile 4 üncü Akarsu Sokak arasındaki bölgede Belediyenizce 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması yapılacağı belirtilerek, söz konusu çalışma ile ilgili olarak 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin (c) fıkrasına istinaden Müdürlüğümüz görüşünün iletilmesi ilgi yazınız ile istenilmektedir.

Konu ile ilgili olarak Defterdarlığımız Şehir Plancısı tarafından hazırlanan teknik raporda;

- Belediyenizce gönderilen bilgi paftalarında alan sınırı ile mülkiyet sınırlarının çakıştığı bir pafta olmadığından yakın konumda olan Hazine taşınmazlarının net bir şekilde sınır dahilinde kalıp kalmadığının anlaşılamadığı ve imar planı çalışmasından sonra yeniden kontrol edilmesi gerektiği,

- Yazınız ekinde gönderilen belgelerin mevcut duruma dair belgeleri içerdiği, imar planı çalışmasına dair plan kararlarını içermediği, imar planının hazırlanma aşamasında olduğu, bu nedenle Hazine zararının olup olmadığı konusunda bir çıkarım yapılamayacağı,

- Plan çalışmasının onaylanması durumunda yapılan plana ait paftaların İdaremize gönderilmesi halinde planın bu kapsamda incelenmesi gerektiği bildirilerek bu aşamada Kurum görüşümüzün verilmesinin olanaksız olduğu belirtilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.
09.06.2016

HALİL FERİK

(e-İmzalıdır)
Hüseyin ÇALGAN
Defterdar a.
Defterdar Yardımcısı

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://evrakdogrulama.muhasebat.gov.tr> adresine girerek (P9YCV2-u59T0w-QQwmQs-1FdCur-kCQEeSAM) kodunu yazınız.

Defterdarlık Ek Bina Ahmetpaşa Mah. Ermutlu Sok. No:11/15 Osmangazi
Telefon: (224)221 13 00 Faks: (224)223 12 00
e-posta: bursa@milli.emlak.gov.tr Elektronik Ağ: <https://www.milli.emlak.gov.tr>

Bilgi için: Halil FERİK
Veri Haz.kont.ışlet.
Telefon:



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : 80586470/754
Konu : Panayır Mahallesi gelişme alanı
1/1000 ölçekli uygulama imar
planı çalışması

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 12/05/2016 tarihli ve 24882 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırları içinde Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 gün ve 487 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gelişme konut alanında kalan 3. Pınar Caddesi Kuzeyi 2. Derman Caddesi ile 4. Akarsu Sokak arasındaki bölgede Belediyenizce 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması yapıldığı ve yapılan imar planı çalışması hakkındaki görüşümüzün tarafınıza bildirilmesi istenmiştir.

İlimizdeki sağlık alanlarının planlamalarında, Belediye ve/veya Maliye Hazinesine ait parsellerin sağlık alanı olarak planlanması, şalus parsellerinin sağlık alanı olarak planlanmaması uygun görülmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Dr. Özcan AKAN
İl Sağlık Müdürü

"Belgenin Aşılı Elektronik İmza ile"
Şenol YILDIZ
30 Mayıs 2016

Bursa İl Sağlık Müdürlüğü Tel:0 224 295 6200 Fax:0 224 666 0019
A 3 ılı bilgi için: Yatırımlar Şube Müdürlüğü İletişim: E YETİŞ

Evrakın elektronik imza suretine <http://e-belge.saglik.gov.tr> adresinden 278d93b6-5d50-4573-93c4-dcc171c185b4 kodu ile erişebilirsiniz.
Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
İnşaat Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

Sayı : 23366

Konu : Kurum Görüşü (Panayır Mah.)

02/06/2016

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
S.Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı No:6
Osmangazi/BURSA

İlgi : 12/05/2016 tarihli ve 14591-24882 sayılı yazı,

İlgi yazı konusu olan Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, sınırları içinde kalan ve onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında gelişme konut alanında kalan bölgede 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması ile ilgili Şirket görüşümüzü sormaktasınız.

Yapılan çalışma neticesinde, Osmangazi İlçesi, Panayır mahallesi sınırları içerisinde kalan 3. Pınar Caddesi Kuzeyi, 2.Derman Caddesi ile 4. Akarsu Sokak arasında kalan bölge içerisinde, yazımız ekinde göndermiş olduğumuz sayısal vaziyet planında işaretli mevcut, tasarrufu Şirketimize ait Direk Tipi Trafolar ve OG Enerji Nakil Hattımız bulunmaktadır. Yapacağınız imar planı çalışmasında mevcut Enerji Nakil Hattımızın korunmasını ve Enerji Nakil Hattı'nın altında kalan binaların yatay ve düşey emniyet mesafelerinin belirtildiği 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinin 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında yatay ve düşey emniyet mesafeleri belirtilmiş olup, yazımız ekinde fotokopisi gönderilmektedir. Ayrıca çalışma alanı içerisindeki mevcut trafoların, yapılacak olan imar çalışması sonrası, bölgenin enerji ihtiyacını karşılamada yetersiz kalacağı için, mevcut bulundukları yerden 50m içerisinde 8.00x5.00m ebatlarında yeşil alan içerisinde mülkiyet problemi bulunmayan trafo alanlarının bırakılması ve bu oluşturulan trafo alanlarından, yeni oluşacak yerleşim yerlerine doğru takribi 200.00m aralıklarla aynı ebatlarda yeşil alanların içerisinde, trafo alanları bırakılması şartıyla, yapılacak Uygulama İmar Planı Çalışmasında, Şirketimizce sakınca bulunmamaktadır.

Bu itibarla yapılacak olan imar planı çalışmasında adı geçen yönetmelik maddesine göre hareket edilmesi, işletmesi şirketimize ait tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanması, tescilli irtifak haklarının korunması hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz/rica ederiz.

Y. Işık TAYOLU
İnşaat Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni

Mesut EFE
Genel Müdür

EKLER :
Vaziyet Planı (CD)

PLAN HÜKÜMLERİ :

1.1. Ayırık Nizam Konut Alanları;

- a) Kat Alanı Kat Sayısı-KAKS=1,25 ,
- b) En çok yapı yüksekliği-Yençok= 36,50 m
- c) En az parsel büyüklüğü 3000 m²'dir.

1.2. Ticaret+Konut Alanları;

- a) Kat Alanı Kat Sayısı-KAKS=2,00
- b) Konuta ayrılan kısımlarda KAKS, % 70'den fazla olamaz. İlave inşaat alanı kullanılması durumunda bu değer, konut için kullanılacak KAKS değeri ile hesaplanan inşaat alanına eklenebilir.
- c) En çok yapı yüksekliği-Yençok=36,50 m
- d) En az arka parsel büyüklüğü 3000 m²'dir.

1.3. Ön Bahçesiz Bitişik Nizam Konut Alanları;

- a) Mevcut ve oluşacak olan parsellerde min. parsel derinliği 8.00 m.'den az olamaz.
- b) Ön bahçe mesafesi bırakılmayacaktır.
- c) Ön bahçesiz bitişik nizam konut adalarında, ada bütününde uygulama yapılması kaydıyla yapı adası tamamında e:1.25, yençok:36.50 m. ayırık nizam yapılaşma koşulları uygulanabilir.

2. GENEL HÜKÜMLER:

2.1. İmar planı sınırları içinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılacaktır. 18. madde uygulaması yapılmadan ifraz ve tevhit yapılamaz, inşaat ruhsatı verilemez. Yol, yeşil alanlar, otopark vb... kamu alanları kamunun eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.

2.2. Otopark parsel içinde çözümlenecektir.

2.3. Doğalgaz hattının geçtiği 3. Pınar Caddesine cepheli parsellerde BURSAGAZ'ın görüşü alınacaktır.

2.4. 2.Derman Caddesine ve 4. Akarsu Sokağa cepheli konut alanlarında gürültü ve kirlilik oluşturmeyen ve imalathane niteliğinde olmayan gayrisihhi özellik taşımayan konut dışı hizmetler yer alabilir.

2.5. Ayırık Nizam Konut ile Ticaret+Konut adalarında kalan parsel maliklerinin ruhsat alma aşamasında söz konusu imar planında yapılan şuyulandırmalar sonucunda oluşan kamu parsellerinden verilen hisselerden (K.O.P.) Belediyeye bağış yapılması şartıyla imar planındaki mevcut emsal değerine ilave inşaat olarak kullanabilir.

- 0 ile 150 m² parsel-hisse bağışlanması durumunda bağışlanan alanın (m²) 2 katı ilave inşaat alanı,
- 151 ile 500 m² parsel-hisse bağışlanması durumunda bağışlanan alanın (m²) 2,5 katı ilave inşaat alanı,
- 501 ile 1000 m² parsel-hisse bağışlanması durumunda bağışlanan alanın (m²) 3 katı ilave inşaat alanı,
- 1001 m² ve üstünde parsel-hisse bağışlanması durumunda bağışlanan alanın (m²) 3,5 katı ilave inşaat alanı,

Mevcut emsal değeri ile hesaplanan inşaat alanına ilave edilecektir.

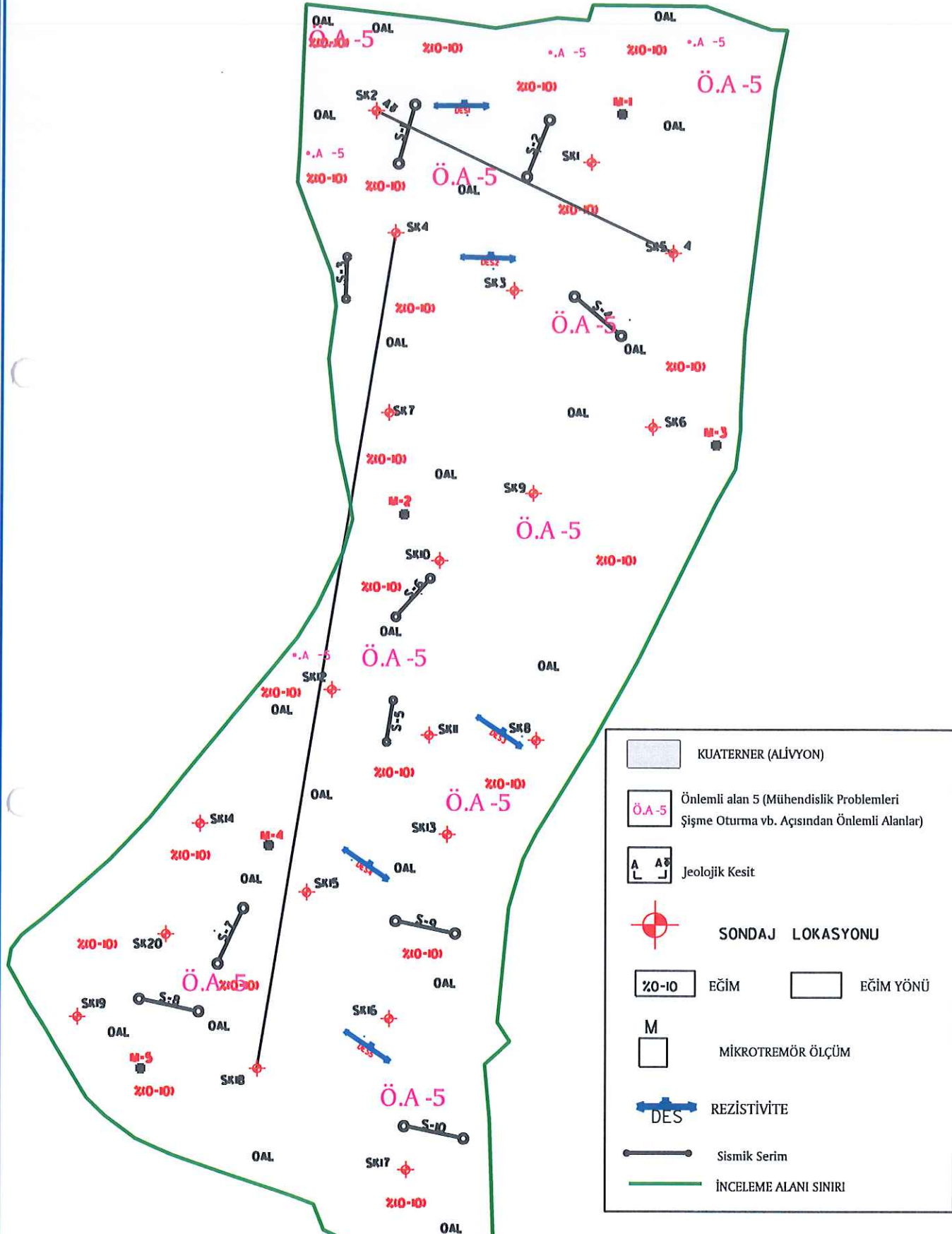
2.6. Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

EKLER :

- 1- 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı
- 2- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
- 3- Jeolojik Durum Paftası
- 4- Arazi Kullanım Analizi
- 5- Bina Kullanım Analizi
- 6- Kat Adetleri Analizi
- 7- Mülkiyet Analizi
- 8- İmar Planı Çalışması



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN 50 HA'LİK ALANIN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS
YERLEŞİME UYGUNLUK, EĞİM VE JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU JEOLJİ HARİTASI



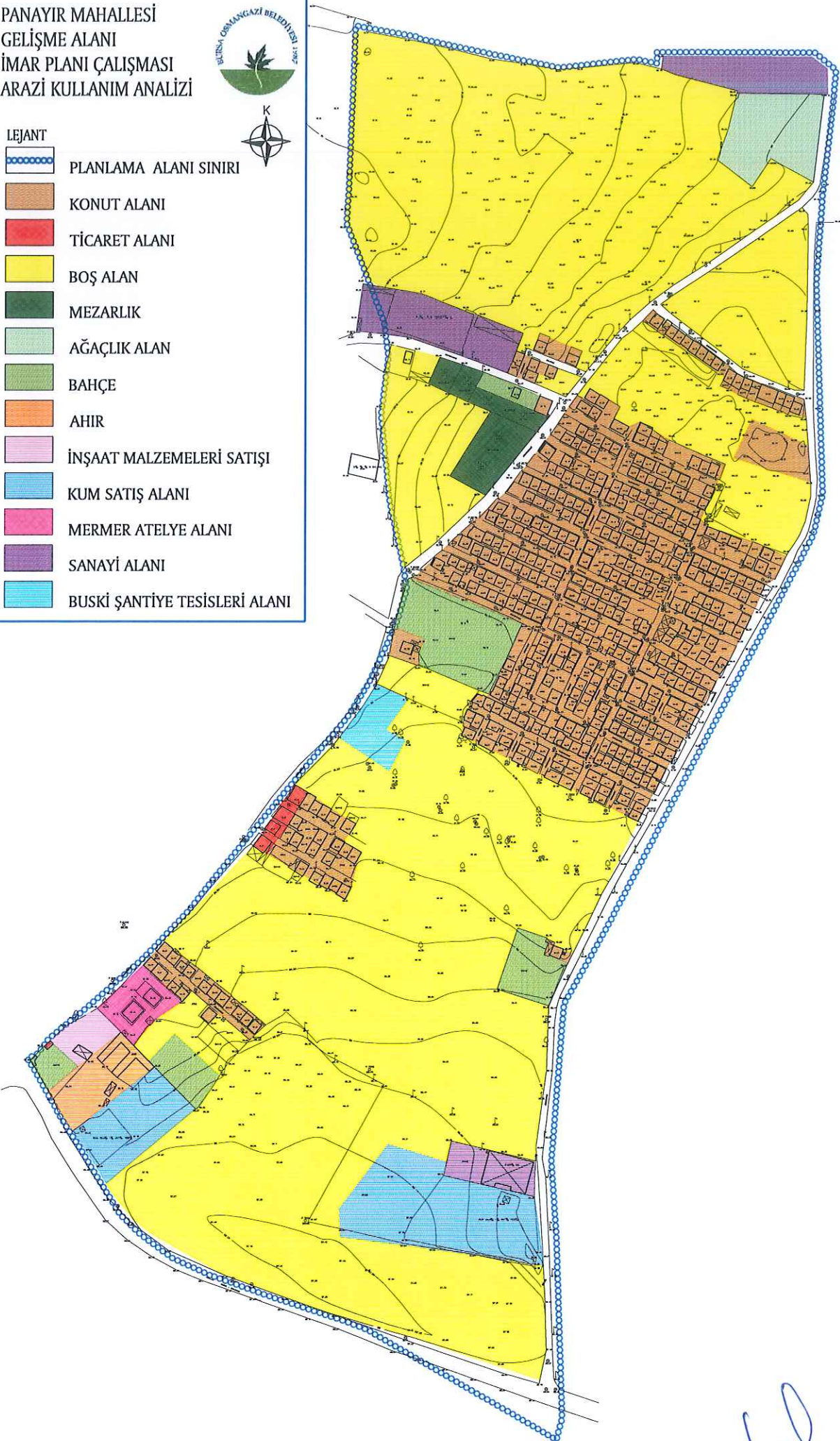
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE 12.08.2014 TARİHLE ONAYLANMIŞTIR.

PANAYIR MAHALLESİ
GELİŞME ALANI
İMAR PLANI ÇALIŞMASI
ARAZİ KULLANIM ANALİZİ



LEJANT

- PLANLAMA ALANI SINIRI
- KONUT ALANI
- TİCARET ALANI
- BOŞ ALAN
- MEZARLIK
- AĞAÇLIK ALAN
- BAHÇE
- AHIR
- İNŞAAT MALZEMELERİ SATIŞI
- KUM SATIŞ ALANI
- MERMER ATELYE ALANI
- SANAYİ ALANI
- BUSKİ ŞANTIYE TESİSLERİ ALANI

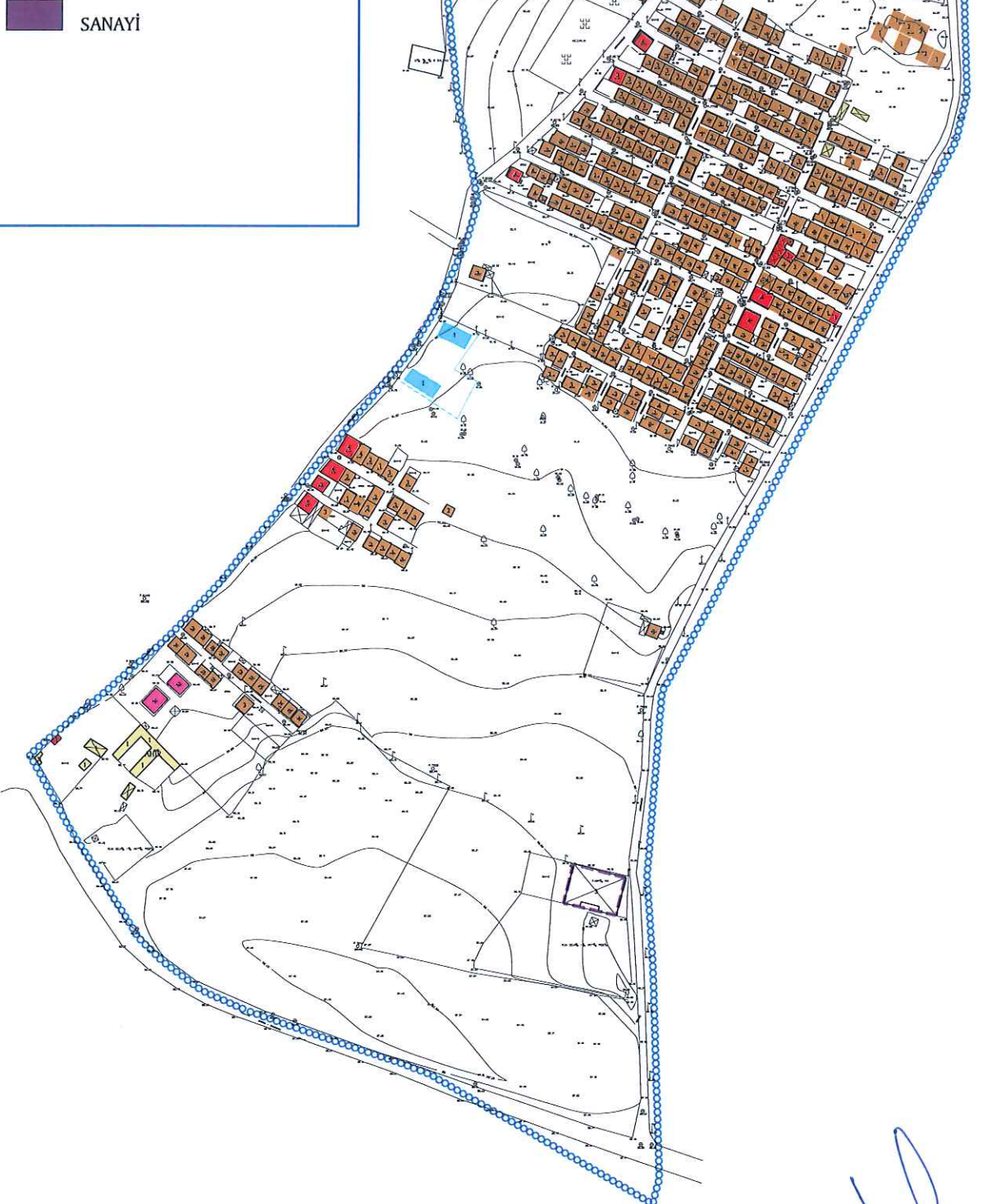


PANAYIR MAHALLESİ
GELİŞME ALANI
İMAR PLANI ÇALIŞMASI
BİNA KULLANIM ANALİZİ



LEJANT

-  PLANLAMA ALANI SINIRI
-  KONUT
-  TİCARET
-  İNŞAAT
-  MÜŞTEMİLAT
-  KÜÇÜK SANAYİ
-  SANAYİ

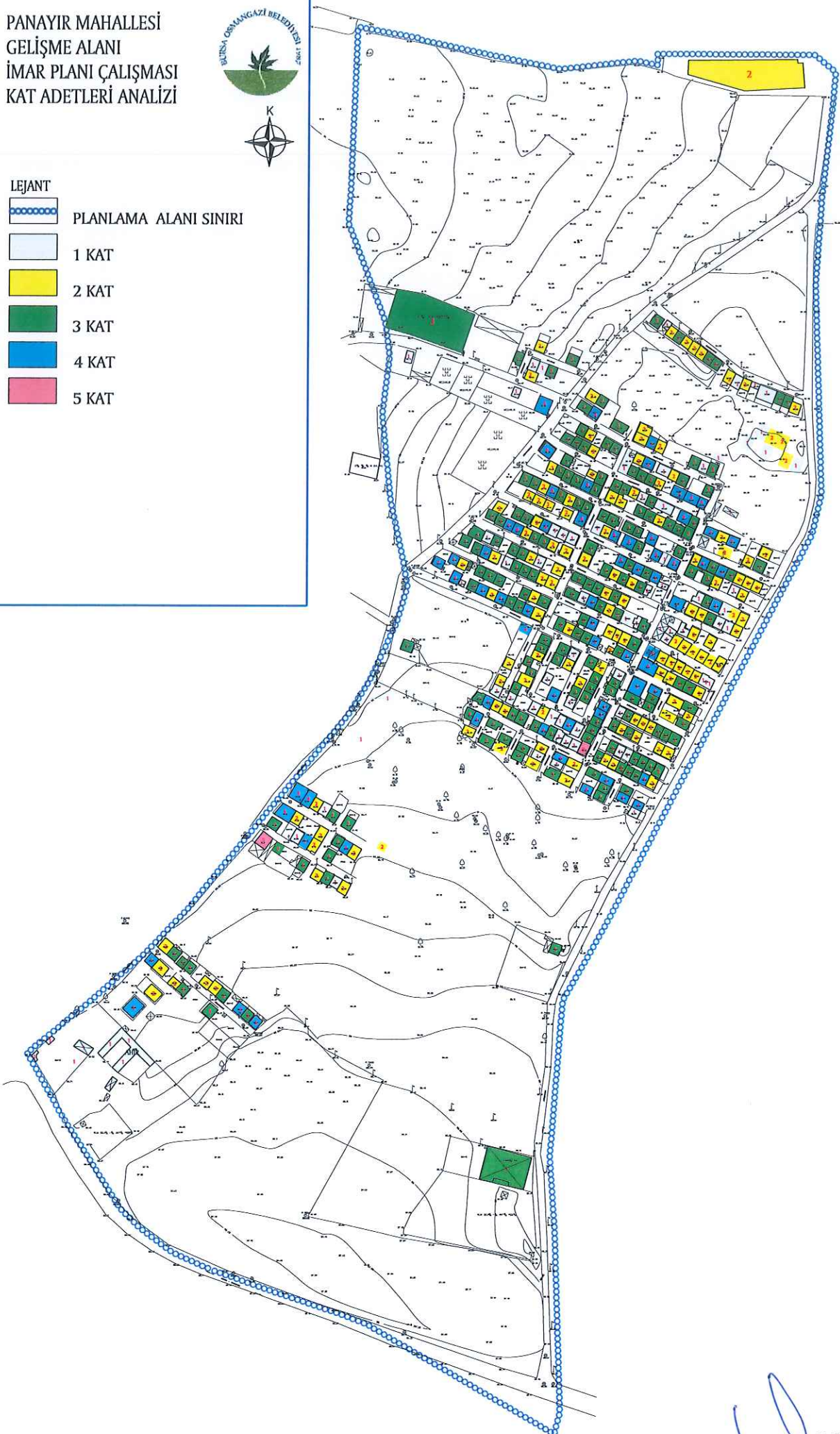


PANAYIR MAHALLESİ
GELİŞME ALANI
İMAR PLANI ÇALIŞMASI
KAT ADETLERİ ANALİZİ



LEJANT

-  PLANLAMA ALANI SINIRI
-  1 KAT
-  2 KAT
-  3 KAT
-  4 KAT
-  5 KAT



PANAYIR MAHALLESİ
GELİŞME ALANI
İMAR PLANI ÇALIŞMASI
MÜLKİYET ANALİZİ



LEJANT

-  PLANLAMA ALANI SINIRI
-  1-5 Kişi
-  6-10 Kişi
-  11-15 Kişi
-  16 + Kişi
-  BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
-  MALİYE HAZİNESİ

