



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YİĞİTLER MAHALLESİ, 4621 ADA, 4
PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20..... tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

EKİM 2020

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YİĞİTLER MAHALLESİ H22D09A1B PAFTA, 4621 ADA 4 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama Alanı, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yiğitler Mahallesi, H22D09A1B pafta, 4621 ada 4 parselden oluşmaktadır. Planlama alanını oluşturan parsel 2060 m² büyüklüğünde alanı kapsamaktadır.

Parsel, 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak tanımlıdır.

Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Diğer Ticaret Alanı", 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı kapsamında ise "Tali İş Merkezi" olarak planlıdır.

1/1000 Plan Ölçekli Bursa Yıldırım S.S. Otosansit Yapı Kooperatifi (Oto Sanatkarları Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi) Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda parsel "Park Alanı" planlıdır.

Hali hazırda parsel üzerinde, Akaryakıt İstasyonu işletilmektedir. İşletme ile ilgili olarak, 22.07.1986 tarih ve 8070 sayı ile Bursa Valiliği Sağlık ve Sosyal Yardım Müd. tarafından verilmiş Sınıf Gayri Sıhhi Müesseselere Ait Açılma Ruhsatı, 15.12.1995 tarih ve 212 sayı ile şirkete dönüştürüldüğünden dolayı yenileme amacıyla Yıldırım Belediyesi tarafından verilmiş İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı bulunmaktadır. Ayrıca parselde ait 30.12.1976 tarihli ve vasfı Benzin Servis İstasyonu olan Tapu Tescil belgesi ve 20.11.1991 tarihli Yapı Ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Tüm bu belgelere istinaden Park Alanı olarak planlanmış olan parselin, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı'na dönüşümü için parsel malikince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

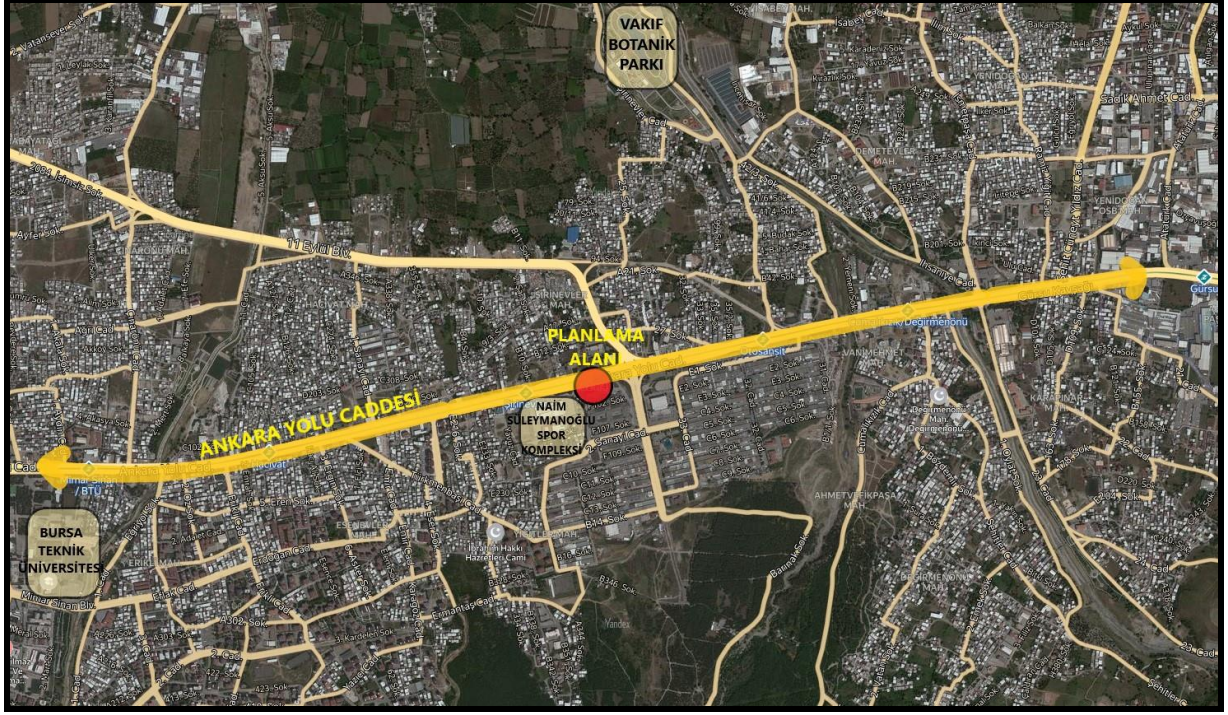
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

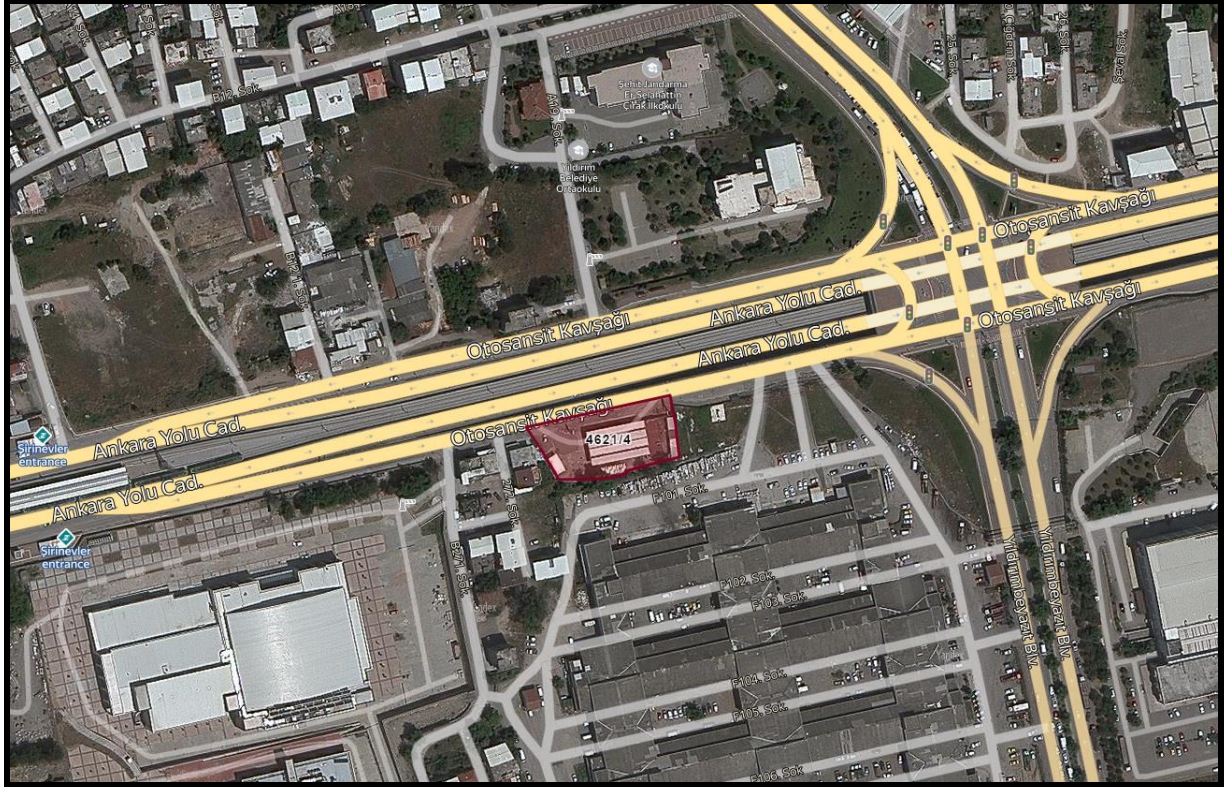
Planlama alanı Bursa İli, Yıldırım ilçesi, Yiğitler Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Parsel Yiğitler Mahallesi'nin kuzeyinde konumlanmıştır. Söz konusu alanın kuzeyinden Ankara Yolu Caddesi geçmekte ve bu yoldan cephe alan parselin batısında Naim Süleymanoğlu Spor Kompleksi, 170 metre doğusunda ise Otosansit Kavşağı yer almaktadır.

Planlama alanının Bursa Merkeze olan uzaklığı yaklaşık 10 km mesafededir.

Resim 1. Planlama Alanının Bursa İli İçerisindeki Konumu ve Ulaşım İlişkisi



Resim 2. Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, en son alınan TÜİK verilerine göre nüfusu 3.056.120, yüzölçümü 10.882 km² olan Bursa ilinde kilometrekareye 280 insan düşmektedir. Bursa nüfus yoğunluğu 280/km²'dir. Nüfusun %50.09'u erkek, %49.91 'i kadındır. Bursa'nın en kalabalık 2. ilçesi olan Yıldırım İlçesi'nin nüfusu, en son alınan TÜİK verilerine göre 657.994 olup, bünyesinde 69 mahalle bulunmaktadır. Yıldırım İlçesi'ne bağlı Yiğitler Mahallesi'nin de en son alınan verilere göre nüfusu 12377 kişi olup, yıllar bazındaki değişimi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1. Yıllara Göre Yiğitler Mahallesi Toplam Nüfusu

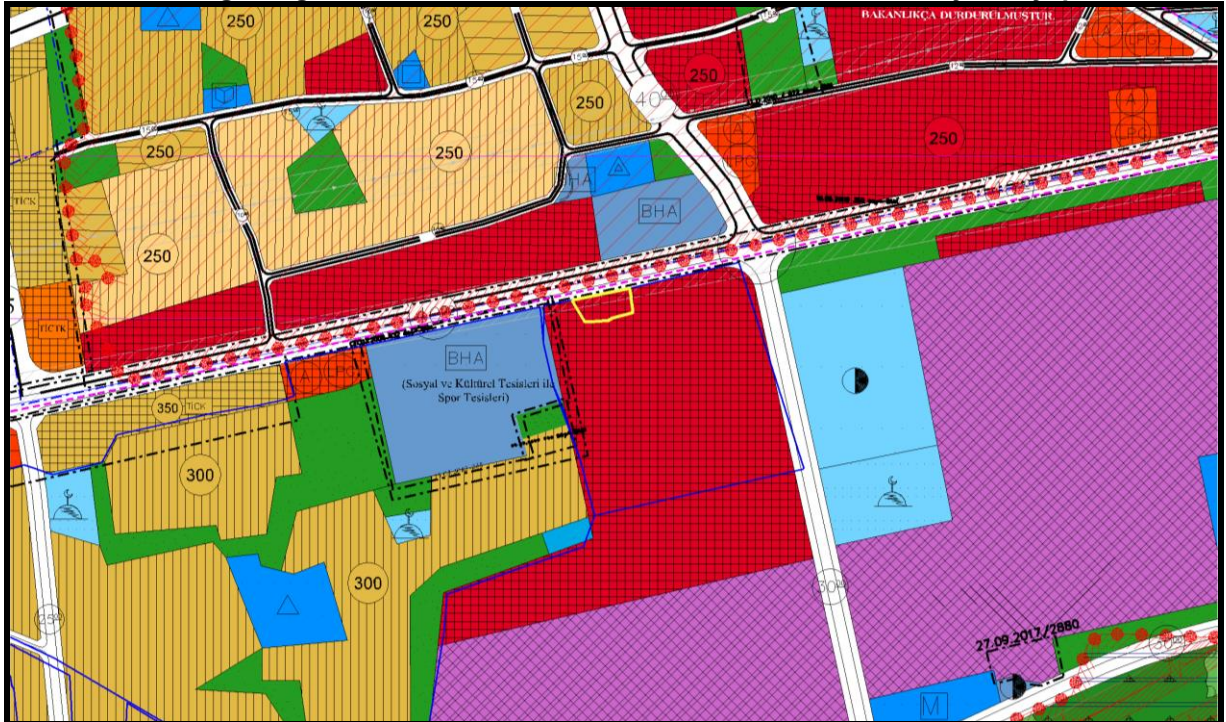
YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2019	YİĞİTLER MAHALLESİ	12.377
2018	YİĞİTLER MAHALLESİ	12.196
2017	YİĞİTLER MAHALLESİ	11.860
2016	YİĞİTLER MAHALLESİ	11.716
2015	YİĞİTLER MAHALLESİ	11.309
2014	YİĞİTLER MAHALLESİ	11.108
2013	YİĞİTLER MAHALLESİ	10.902

Görüldüğü üzere Yiğitler Mahallesi, Bursa Merkeze olan yakınlığından dolayı yerleşim yeri olarak tercih edilmekte ve nüfusu yıllar bazında artmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı, Yiğitler Mahallesi'nin kuzey sınırında yer almakta olup, Bursa'nın doğu batı istikametinde en önemli ana ulaşım arteri olan Ankara Yolu Caddesi üzerinde yer almaktadır. Parselin 170 metre doğusunda Otosansit kavşağı bulunmakta ve bu kavşak yine önemli ulaşım arteri olan 11 Eylül Bulvarı'na bağlanmaktadır.

Resim 3. Plan Değişikliğine Konu Parsel ve Çevresine İlişkin Teknik ve Sosyal Altyapı Alanları



Plan değişikliğine konu Yiğitler Mahallesi, 4621 ada 4 parsel ve çevresine ilişkin sosyal altyapı alanları yukarıda gösterilmiştir. Yiğitler Mahallesi'nin doğusu genel olarak Küçük Sanayi Sitesi kullanımına sahiptir. Batısında ise Konut Alanları, BHA, Tali İş Merkezi ve Park Alanları bulunmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

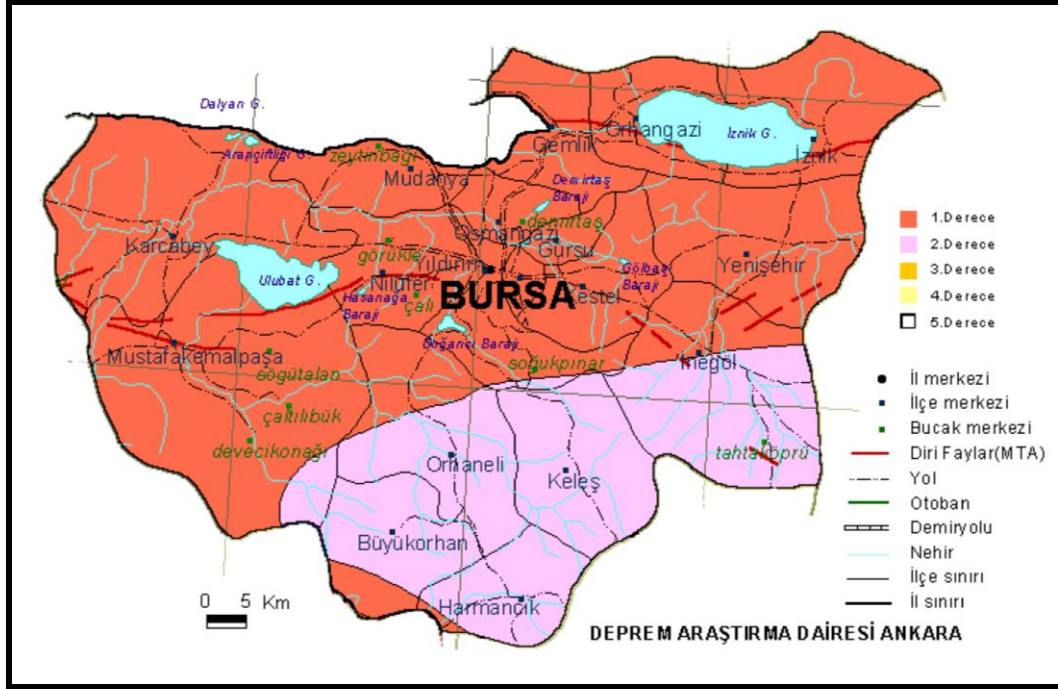
2.4.1. Depremsellik

Bursa il bütünüünün depremselliği genellikle Marmara Bölgesi'nin depremselliği içerisinde incelenmektedir. Bursa İli tıpkı Marmara Bölgesi gibi Türkiye Deprem Kuşakları Haritasında büyük ölçüde birinci derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. Tarihsel olarak Marmara Bölgesi'nin depremselliğine bakıldığında Türkiye Alpin orojenezi kuşağında ve yüksek deprem aktivitesi gösteren bir bölgede bulunmaktadır. 20. yüzyılda, Kuzey Anadolu Fay Hattı ve Batı Anadolu'nun (Ege Bölgesi) Graben sistemleri ile Doğu Anadolu Fay Sistemleri'nin oldukça aktif olduğu gözlemlenmektedir. Deprem sırasında meydana gelen yapısal hasara neden olan etkenler, deprem kaynağının özellikleri, bölgelerin jeolojik ve tektonik yapıları ile ilgili olup, kontrol parametrelerinden biridir. Anadolu Türk Levhası, Karadeniz Levhasına relatif olarak batıya doğru hareket etmekte olup, aralarında Kuzey Anadolu Fayı mevcuttur. Anadolu levhasının batı ve güney-batı yönünde hareketi, Arabistan levhasının güneyden kuzeye doğru hareketi sonunda meydana gelmektedir. İnceleme alanını etkileyen faylar arasında yer alan başlıca fay olan Kuzey Anadolu fayı bir zon teşkil edip, tek bir hattan müteşekkil değildir. İnceleme alanı içerisindeki tüm birimleri etkileyen eski ve yeni depremlerin incelenmesi sonucu, bölgedeki fayların özellikle Marmara çevresindeki etkin faylar olduğu anlaşılmıştır. Bölgenin güneyinde aktif olduğu bilinen Uluabat Fayı yer almaktadır.

Harita 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Harita 2. Depremsellik Haritası



Depremsellik açısından incelendiğinde; Bursa fayı, Bursa ve çevresini birinci derecede etkileyecek bir depreme kaynak olabilecek durumdaki en önemli faydır. Bu fay hem Bursa bölgesinin merkezinde hem de doğrultu atımlı bir fay olması nedeniyle Bursa ve yakın çevresi için önem kazanmaktadır.

2.4.2. Jeolojik Yapı



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Ruhsat ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü



Sayı : 18255636-310.06- E.149933
Konu : İmar Planına Esas Jeolojik Rapor

13.10.2020

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA – ALP KAYA
Kükürtlü Mah. Kelebek Sok.
İpek Ap. No:3/9 Osmangazi/BURSA

İlgi : ALP KAYA SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA - 29.09.2020 tarih ve 804.01-141838 sayılı yazısı.

İlgi yazınızda; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yiğitler Mah. H22D09A1B Pafta, 4621 ada, 4 nolu parselin bulunduğu alanın plan değişikliğinin tarafınızdan hazırlandığı ve bu parsel için Jeolojik- Jeoteknik raporunun ilgili kısımlarının tarafınıza verilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu parsel aşağıda bilgileri verilmiş olan rapor sınırları içerisinde kalmakta olup, arşivimizde bulunmakta ve ilgili kısımları yazımız ekinde verilmektedir.

Raporun Adı	Nilüfer. Osmangazi ve Yıldırım İlçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Değerlendirme Raporu
Onay Kurumu	Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü
Onay Tarihi / Sayısı	17.01.2001
Yerleşime Uygunluk Durumu	Pembe Bölge / Kuvaterner Yamaç Molozu-Birikinti Konisi (Qym/b.konisi)
Ada	4621
Parsel	4

Gereğini bilgilerinize rica ederim.



Feridun TARIM
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanı



Ek:

- 1- Yerleşime Uygunluk Haritası
- 2- Yerleşime Uygunluk Durumu İle İlgili Bölümler
- 3- Sonuç ve Öneriler Bölümü

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalanmıştır. Aşın görmek için <https://e-belediye.bursa.bel.tr/online/evrak/d.aspx?adresine=b402449a-a36c-4dbf-8b43-0cb3876c680c> kodunu giriniz ya da varsa belge karekodunu okutunuz.
Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:2 No: 1 16240
OSMANGAZI BURSA
Telefon : 444 16 00
e-posta:imaruygulama.sbmd@bursa.bel.tr Elektronik
Ağ: www.bursa.bel.tr



Bilgi için: Sedat YILMAZ
JEOLJİ MÜHENDİSİ
Telefon:

Ref.No:17298339

2.4.3.



Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya

Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
JEOLJİK- JEOFİZİK- JEOTEKNİK
DEĞERLENDİRME RAPORU

GİRİŞ

Yurdumuz oldukça aktif bir deprem kuşağı üzerinde yer almaktadır. Büyük şehirlerimiz ile Endüstriyel ve Sanayi Bölgelerimizin pek çoğu birinci derece deprem bölgeleri üzerinde kurulmuştur. Keza, merkez üssü Gölçük civarı olan Marmara Bölgesini yoğun bir şekilde etkileyen ve büyüklüğü $M=7,4$ olarak ölçülen 17 Ağustos 1999 depremi ile merkez üssü Düzce civarı olan $M=7,2$ büyüklüğündeki 12 Kasım 1999 depremi bu Bölgelerde olmuş ve geniş bir alanı etkilemişlerdir. Bu depremlere müteakip, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 15.10.1999 gün ve 122297 sayılı 10 nolu genelge ile (özellikle 1. Ve 2. Derece deprem kuşaklarında kalan yerler için) yeni yerleşime açılacak olan yerler ile mevcut Nazım İmar Planlarının, Jeolojik Etüt yapılmadan uygulanmaması gibi teknik bir zorunluluk gündeme gelmiştir.

AMAÇ

Söz konusu genelge gereği Bursa Büyük Şehir Belediyesi sınırları içinde yer alan; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım ilçelerini kapsayan Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik etüt çalışmalarını tamamlamıştır. Çalışmalar sonucu elde edilen raporlar her ilçe için ayrı ayrı hazırlanmış olup yaklaşık eklerle birlikte üç bin sayfa kadardır.

Hazırlanan bu zemin değerlendirme raporu yukarıda bahsedilen ve ihaleyi alan ilgili Firmalar tarafından yapılan saha çalışmaları ve raporlarından yararlanılarak, Bursa Büyük şehir sınırları içinde yer alan zeminlerin jeolojik yapısı ile bu yapıyı oluşturan birimlerin, fiziksel, mekanik, dinamik ve mukavemet özelliklerinden faydalanarak oluşturulmuştur.

Raporun bundan sonraki bölümlerinde; hazırlanan Zemin Değerlendirme Paftasının üzerinde yer alan ve hepside farklı farklı özellikleri yansıtan renk ve simgelerin yorumlanmasını içeren kısımlara yer verilmiştir.



yönelik mevcut ve inşa edilecek yapı temelleri altındaki zeminin ıslah alternatifleri değerlendirilmelidir.

- Yapılacak yapı tipi, zemin koşulları, temel kotları, çevre yapılaşma vb etkenler dikkate alınarak ıslah yöntemleri değerlendirilmeli (örneğin jetgrout, taş kolon, dinamik konsolidasyon, önyükleme vb) ve uygun yöntem önerilmelidir.

8.1.3.Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

Yapılan tüm modelleme çalışmaları ve detaylı analizler sonucunda inceleme alanı içerisinde "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar" olarak tariflenebilecek alanlara rastlanmamıştır.

9. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu çalışma kapsamında yapılan ihale ile Bursa Büyükşehir Belediyesince Yıldırım ilçesinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenmiş kapsam dahilinde zemin etütleri TEMSON Sondajcılık İnş.Taah.Tic.ve San.Ltd.Şti tarafından gerçekleştirilmiştir. Mevcut nazım imar planlarının yeniden değerlendirilmesine ve imara açılması planlanan sahalara yönelik gerekli verilerin sağlanması amaçlanmış ve depremsellik, zemin ve temel mühendisliği yönünden mevcut imar planlarına altlık oluşturacak bölgelendirmeyi de içerecek şekilde yapılan değerlendirmeler ise ZETAŞ Zemin Teknolojisi A.Ş. tarafından gerçekleştirilerek bu rapor kapsamında sunulmaktadır.

Bu çalışma kapsamında öncelikle Yıldırım ilçesi sınırları yerleşim alanı ve yakın civarının jeolojik özellikleri araştırılmış, ayrıca bölgenin depremselliği hakkında ayrıntılı veriler toplanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen Yıldırım ilçesine ait aşağıda belirtilen alanlarda ayrıntılı, jeolojik, depremsellik, morfolojik, hidrojeolojik ve geoteknik çalışmalar yapılarak yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olup olmadığı araştırılmış, yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olmadığı ve bu alanlarda parsel bazında yapılması gereken çalışmaların kapsam ve içeriği, yapılan modelleme ve mikro bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) çalışmaları ile birlikte tariflenmiştir. Yapılan mikro bölgelemede (Yerleşime Uygunlukta);

i.



- Yerleşime Uygun Alanlar
- Önemli Alanlar
 - Detaylı Zemin Etüdü Yapılmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar
 - Ayrıntılı Zemin ve Temel Mühendisliği Etüdları ve Önlemleri Gerektiren Alanlar
- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

yaklaşımı ile sınıflandırması yapılmış ve yukarıda tariflenen risk gruplarına ilişkin detaylı değerlendirmeler yapılarak, ilgili risk grubu alanı için parsel bazında yapılması gereken etüd ve değerlendirme çalışmalarının kapsamı tariflenmiştir.

Yukarıda özetlenen çalışma kapsamı imar planlarının hazırlandığı baz olan 1/5000 ölçekte yürütülmüş olup, parsel bazında etüdlere baz teşkil etmek üzere sözkonusu çalışma alanının zemin modellemesine yönelik gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla bu rapor kapsamındaki çalışmalardan hareketle sunulan veri ve değerlendirmeler, parsel bazında zemin mühendisliği ve temel tasarımına yönelik kullanılmamalı, ancak parsel bazında gerçekleştirilecek etüdlere ışık tutması ve gerçekleştirilecek bu tür etüd ve değerlendirmelerin kapsam ve içerik yönünden tahkiki amacına yönelik olarak kullanılmalıdır.

Çalışma sahası içinde kalan derelerle ilgili olarak, D.S.I tarafından bu güne kadar çalışılan taşkın saha alanları yerleşime uygunluk paftalarına işlenmiştir. Ancak D.S.I tarafından çalışılmayan alanlarla ilgili olarak; çalışma tamamlanmadan (islah önlemleri alınmadan) yapılaşmaya gidilmemelidir.

Teferrüç Güneyi Uludağ yamaçlarında kaya düşmesi riski gözlemlenmektedir. Bu Bölgede gerekli önlemler alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir. (Cgrubu zeminlerde değerlendirilmiştir).

İnceleme alanının jeolojik , jeoteknik ve morfolojik özellikler ile yörenin 1. Derece deprem kuşağında bulunmasında göz önüne alındığında : yapılarda " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik " esaslarına uyulmalıdır.



İnceleme alanı içerisinde geçen tüm dere yataklarının, taşkın saha sınırlarının D.S.'ice belirlenmesi gerekmektedir. Taşkın sahalarında ıslah önlemleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Planlamaya yönelik bu rapor kapsamında; sınırlarımız içinde kalan imar planlarının irdelenmesi, (hazırlanan bu rapor altlık olmak üzere) Büyükşehir Belediyesi Zemin Etütleri Araştırma Şefliği ve Danışman Hocası tarafından hazırlanmış ve raporun ekindedir.



64

i.



BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU

- Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarının hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüd değerlendirme raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Yapılacak İmar Planı Revizyonu çalışmalarının bu değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması;
- T.C Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından; NİLÜFER, OSMANGAZI ve YILDIRIM ilçelerine ait Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporun da verilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında zeminin farklı özellikler göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;
- Belediyesince hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahaların tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sivilaşma tahkiki yapılarak (Özellikle Qal3, Qal4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sivilaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sivilaşmaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması;
- Rapor eki 1/5000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşması tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere inceletirilerek gerekiyorsa zemin, temel, yapı iyileştirilmesine gidilmesi şartıyla onaylanmıştır. Ayrıca ;
- Söz konusu raporlar imar planına esas olmak üzere hazırlanmış olup rapor içeriğindeki veriler parsel bazındaki etütler (zemin etütleri) yerine kullanılmamalı;
- Bakanlığımızca Yıldırım İlçesi, Teferrüç mahallesinde 13.04.1982 günlü jeolojik etüt rapor eki krokide belirlenen alan 'Afete Maruz Bölge' olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu saha H22D 07c 1a-1b paftalarına yaklaşık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım ilçesine ait rapora eklenmiştir.


Sabri SEVİM
Jeoloji Müh.

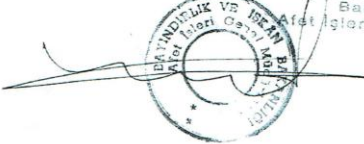

İbrahim SEREN
Jeoloji Müh.
16.01.2001


Kadircan AKTAŞ
Jeofizik Yük. Müh.

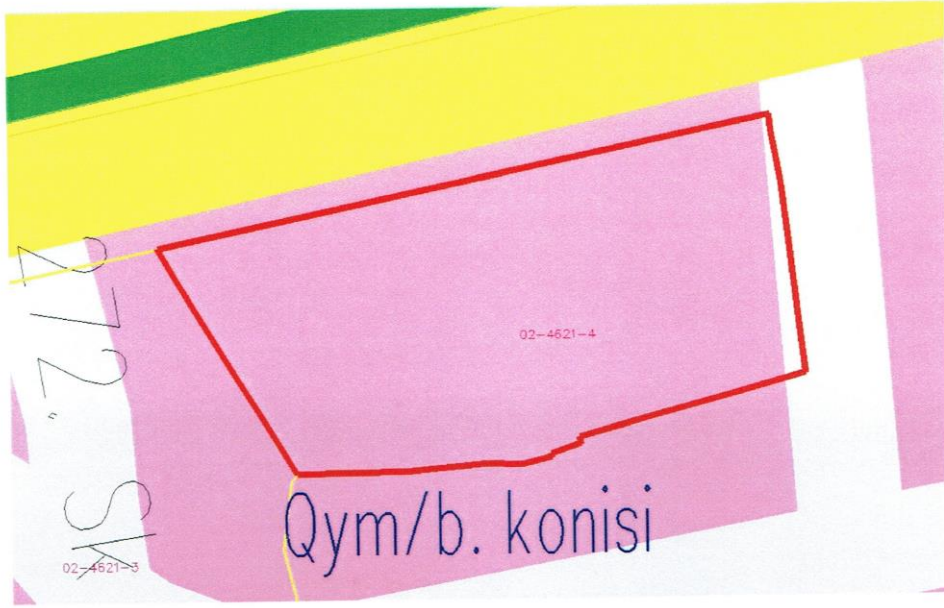

Seyfettin AYÇİÇEK
Jeoloji Mühendisi
17.01.2001


Ekrem DEMİRBAŞ
Genel Müdür Yardımcısı
17/01/2001

7260 Sayılı Yasanın
2. maddesine göre
incelenmiş ve
ONAYLANMIŞTIR
17.1.2001
Mustafa TAYMAZ
Bakan adına
Afet İşleri Genel Müd.


Mustafa TAYMAZ
Afet İşleri Genel Müd.


Mustafa TAYMAZ
Afet İşleri Genel Müd.



LEJAND

	BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRI
	ALÜVYON (Qal4)
	ALÜVYON (Qal3) NEOJEN (Ne3) YAMAÇ MOLOZU - BİRLİKİNTİ KONİSİ (Qym/b.konisi)
	ALÜVYON (Qal2) NEOJEN (Ne2) YAMAÇ MOLOZU - BİRLİKİNTİ KONİSİ (Qym/b.konisi)
	ALÜVYON (Qal1) NEOJEN (Ne1) YAMAÇ MOLOZU-BİRLİKİNTİ KONİSİ (Qym/b.konisi) TRAVERTEN (tr.)
	Sıvılaşma ve Şişme Potansiyeli Olan Alanlar



Eski Bursa'nın merkezini temsil eden ve yamaç molozu – birikinti konisi ve traverten olarak tanımlanan alanlar zemin değerlendirme paftasında, mavi-turuncu ve pembe olarak gösterilmiştir. Değerlendirilen bu alanın tamamına yakını mavi renkte gösterilmiş olup, büyük ölçüde yapılaşması tamamlanmış alanı teşkil etmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Bu alanlardaki yamaç molozları iyi konsolide olmuş killi, çakıllı yer yer bloklu seviyelerden, birikinti konisi ise, büyük yan derelerin getirmiş olduğu iri bloklu, çakıllı, siltli, kumlu seviyelerden oluşmuştur.
- Travertenler bol gözenekli, çatlaklı özellik gösterip, yer yerde çok ayrılmıştır.
- Bu alanlarda, özellikle Çekirge, Kükürtlü, Karamustafa ve Kaynarca civarında sıcak su yatakları mevcut olup, bu kaynaklarla ilgili detaylı çalışma M.T.A.'nın 'Bursa Kenti Sıcaksu Kaynakları Hidrojeoloji Etüdü, 1976' çalışmasında ayrıntılı olarak irdelenmiştir. M.T.A raporunun simgesel yorumu zemin değerlendirme haritasında gösterilmiştir.
- Yer altı su seviyesine rastlanılmamıştır.
- Sıcak su koruma alanları dışındaki bölgelerde; zemin koşulları yönünden yapılaşmayı ve yapı türlerini sınırlayıcı herhangi bir husus belirlenmemiştir.
- Birikinti konisi ve yamaç molozunda zemin grubu B2/B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır. Travertenlerde ise zemin grubu C1, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.20 - 0.35$ sn arasındadır.
- Sıcak su koruma alanlarında M.T.A tarafından getirilen sınırlı zemin araştırma koşulları nedeniyle, ayrıntılı etütlerin yapılması mümkün olamayacaktır. Ayrıca Büyük Şehir sınırlarını oluşturan alanlar içerisinde, kırıklı, çatlaklı yapıların bu bölgelerde olması nedeniyle, bu alanlarda çok katlı yapılaşmaya gidilmemesi 4-5 katlı yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bu alanlar içinde kalan pembe bölgeler için ise yüksek yapılarda (7 kat ve üstü) özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir.
- Turuncu bölgelerde ise yüksek yapılarda (5 kat ve üstü) özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmelerine gerek duyulacaktır.



2.4.4.Morfolojik Yapı

2.4.4.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanı oluşturan 4621 ada 4 parselin bulunduğu topografyadaki düz bir araziye sahip olup, en düşük kot 153m en yüksek kot ise 154m'dir.

2.4.4.2. Yönelim Durumu

Plan değişikliğine konu parselin bulunduğu alandaki topografya düz denilebilecek bir arazi yapısına sahip olduğu için yönelim anlamında alanın geneli incelendiğinde eğimin kuzeye doğru azalmakta olduğu görülmektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliği hazırlanan alanı oluşturan Yiğitler Mahallesi, 4621 ada 4 parsel halihazırda Akaryakıt İstasyonu olarak kullanılmakta olup, parsel içerisinde bir adet idari bina, kanopi ve akaryakıt pompaları yer almaktadır. Değişiklik yapılan alan içerisinde bulunan tescil harici alan ise halihazırda yol olarak kullanılmaktadır.

Fotoğraf 1:Arazi Fotoğrafı-1



Fotoğraf 2:Arazi Fotoğrafı-2



Fotoğraf 3:Arazi Fotoğrafı-3



Fotoğraf 4:Arazi Fotoğrafı-4



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

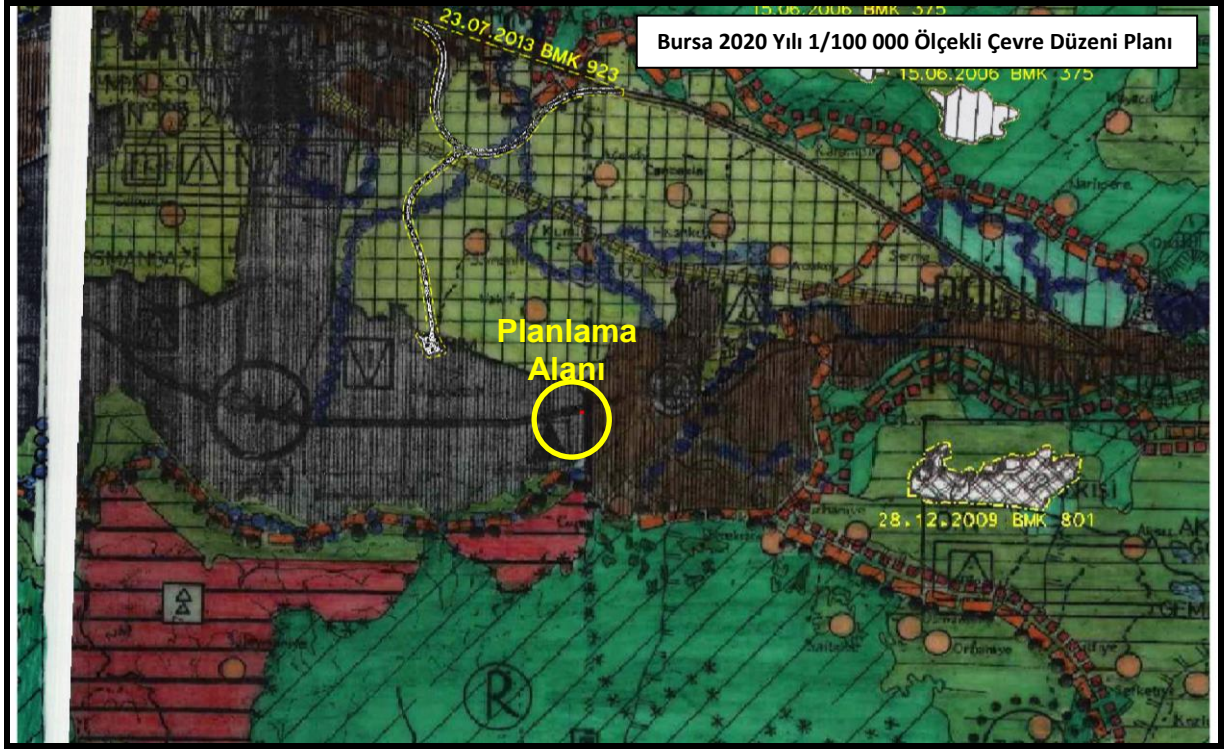
Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yiğitler Mahallesi, H22D09A1B pafta, 4621 ada 4 nolu Parselin mülkiyeti Yakışan Petrol Gıda Ltd. Şti. 'ye ait olup, toplam parsel alanı 2060m²'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yiğitler Mahallesi, H22D09A1B pafta, 4621 ada 4 Nolu Parsel, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" içerisinde yer almaktadır.

Harita 3. Parselin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri



2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yiğitler Mahallesi, H22D09A1B pafta, 4621 ada 4 Nolu Parsel, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında olup, "Diğer Ticaret Alanları" olarak planlıdır.

1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Plan Notları aşağıda verilmiştir.

"7.3. TİCARET ALANLARI

7.3.1. MERKEZİ İŞ ALANLARI (MİA)

MİA BURSA KENT KİMLİĞİ VE VİZYONUNUN EN ÖNEMLİ MEKANSAL ÖGESİDİR.

BÖLGEYİ KENTLE BÜTÜNLEŞTİREN, TARİHİ ÇEVRE İLE İLİŞKİSİNİ KURAN, ULAŞIM BAĞLANTILARINI BELİRLENEN ALANI İÇİNDE VE ÇEVRESİYLE İLİŞKİLERİNDE RAHATLATAÇAK ÇÖZÜMLER ÜRETEK, BELİRLENEN ALANI İÇİNDE YAPI POLİTİKALARINI OLUŞTURAN DOLULUK VE BOŞLUK ORANLARINI VE KONUMLARINI BELİRLEYEN UYGUN ÖLÇEKLERDE BURSA "DÜNYA KENTİ" VİZYONUNU DESTEKLEYEN PROJELERİN DE ÜRETİLECEĞİ BÖLGEDİR.

MERKEZİ İŞ ALANINDA TİCARET SOSYAL VE İDARİ TESİSLER (ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, ULUSAL VE ULUSLAR ARASI KONFERANS-KONGRE, SEMİNER MERKEZİ, FUAR, TOPLANTI VE ÇOK AMAÇLI SALONLAR) TURİSTİK TESİSLER, KONUT KULLANIMI, TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİ İLE BU KULLANIMLARIN GEREKTİRDİĞİ DİĞER FONKSİYONLAR YER ALABİLİR

BU ALANLARDA YANICI, PARLAYICI PATLAYICI ETKİSİ OLAN DEPOLAMALAR YAPILAMAZ. ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.

BU ALANLARDA BRÜT KONUT YOĞUNLUĞU 800 KİŞİ/HEKTARDIR.

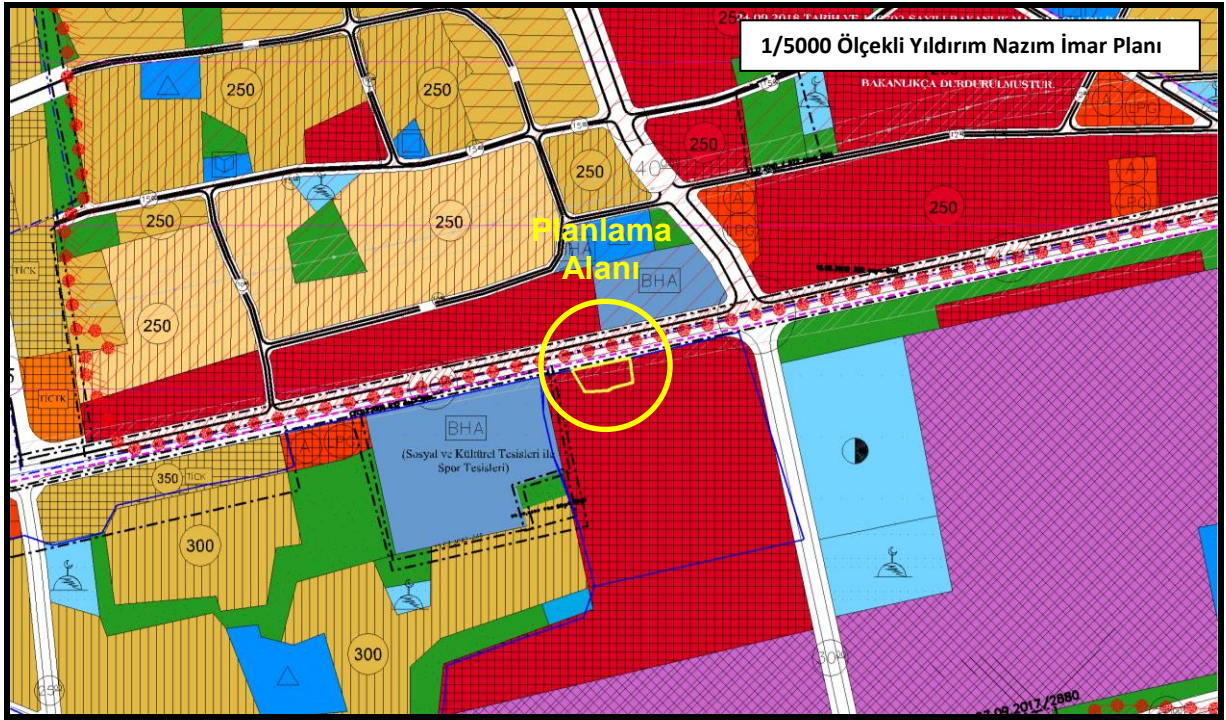
“2) TİCARET VE KENTSEL SERVİS ALANLARI

2.2. TALİ İŞ MERKEZLERİ; BU ALANLARDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, YANICI VE PARLAYICI ETKİSİ OLMAYAN ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE ARZETMEYEN DEPOLAR İLE ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

ÜST KATLARDA KONUT ALANLARI YER ALABİLİR. .

BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ.”

Harita 5. Parselin 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı İçerisindeki Yeri



2.7.4.1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 Ölçekli Bursa Yıldırım S.S. Otosansit Yapı Kooperatifi (Oto Sanatkarları Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi) Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda parsel “Park Alanı” planlıdır. Uygulama İmar Planı'nda parselin güneyinde bulunan Ticaret Alanı'nda, İmar parselinin dışında kalan halihazırda yol olarak kullanılan boş durumdaki bölgeler de Ticaret Alanı olarak gösterilmiştir.

1/1000 Ölçekli Bursa Yıldırım S.S. Otosansit Yapı Kooperatifi (Oto Sanatkarları Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi) Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan notları aşağıdaki gibidir.

“PLAN NOTLARI

1.Küçük Sanatkarlar Alanı kapsamındaki imar adalarında Küçük Sanayii ve Sanatkarları kapsamındaki iş kolları yer alabilir.

2.H : 5.50 m .olarak tayin edilen çarşı irtifaları ile H: 7.00 m. olarak tayin edilen atölye irtifaları içinde asma katlar çarşılarda zemine oturma alanının 1/2'sinden fazla, atölyelerde ise zemine oturma alanının 1/3 ünden fazla yapılamaz.

3.Atölyelerin sıfır kotları, cephe alınan yolun kırmızı kotundan alınacaktır.

4.Çarşı blokları aşağıdaki şekildeki gibi kotlandırılacaktır.

5. Planda "M" ile işaretli mevcut atölye bloklarının ölçü ve gabarileri değiştirilmez.

6. Mevcut atölyelerin önündeki boş alanlarda her hangi bir şekilde duvar veya çit yapılamaz.

7. Otoparklar parsel içindeki mevcut bina kitlesi dışında kalan boş alanlarda çözülebilir, ancak sundurma ve benzeri örtülerle kapatılamaz.

8. Trafo binaları TEDAŞ ' ın isteği üzerine trafik görüşünü kesmeyecek şekilde yeşil alanların kullanılmayan köşelerine projeleri belediyesince onanmak üzere tesis edileceklerdir.

9. Altyapı tesisleri, ilgili kooperatifi tarafından yapılarak tamamlanmadan kullanma izni verilemez.

10. Ticaret Alanlarında:

a) Bina yüksekliği $H = 5.50$ m. dir.

b) Çekme mesafesi belirtilmiş adalarda, çekme mesafesinin içine tamamen inşaat yapılabilir.

c) Planda çekme mesafesi ve bina ölçüsü belirtilmemiş adalarda TAKS : 0.25 tir.

11. Terminal Alanında:

a) TAKS: 0.25,

b) Bina yüksekliği $H: 5.50$ m.,

c) Bina yaklaşma mesafesi : 5.00 m.dir.

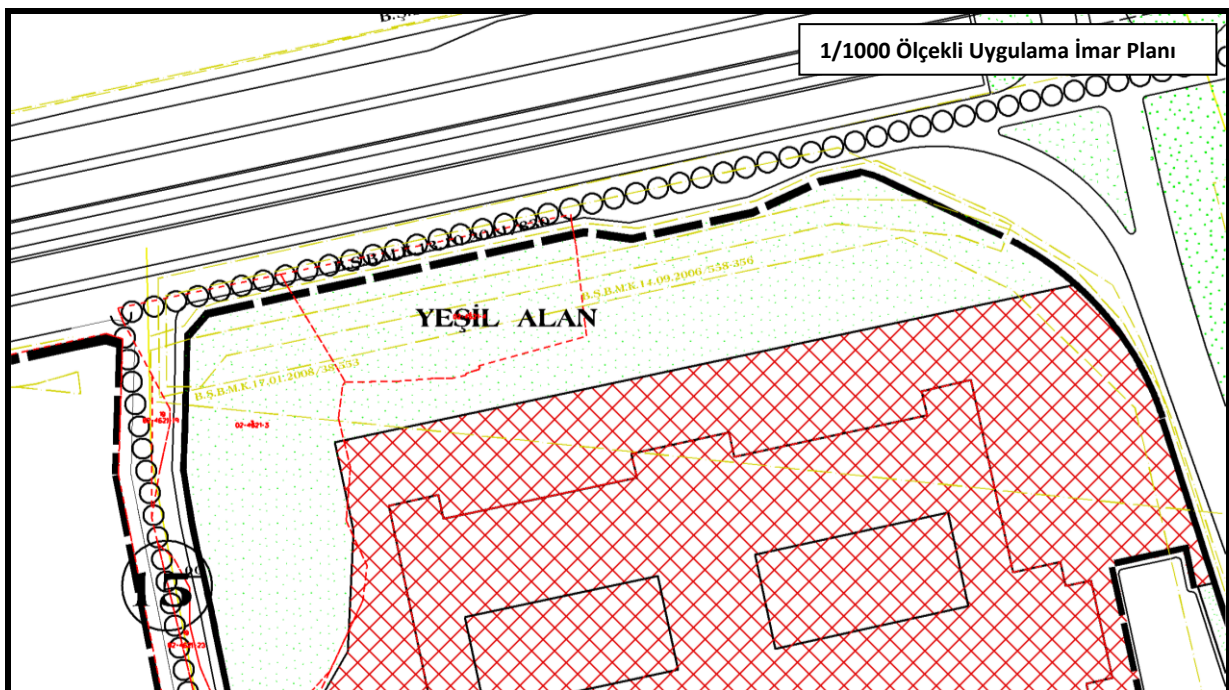
12. İdari, Ticari ve Sosyal Tesis Alanında;

a) Bina Yaklaşma Mesafesi zemin üstü tesis için geçerlidir. Tamamı zemin altında kalmak kaydıyla genel otopark yapılmak istendiğinde, planda gösterilen bina yaklaşma mesafeleri dikkate alınmaz.

b) İdari, ticari ve sosyal tesisler alanında yapılacak binada sitenin ihtiyacı olan idari, ticari ve sosyal tesisler yer alır. Bu durumda ticari üniteler binanın zemin ve birinci katı ile arazi tabii eğiminden dolayı çıkabilecek bodrum katta yer alacaktır

c) Yapılacak çok amaçlı salonda; Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinde belirtilen şartları sağlaması kaydıyla toplantı, kongre, düğün v.b. kullanımlar yer alabilir.

13. Cami alanında; Arazi tabii eğiminden dolayı ortaya çıkabilecek bodrum katta sosyal üniteler ile kapalı otopark ve sığınak yer alabilir."



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

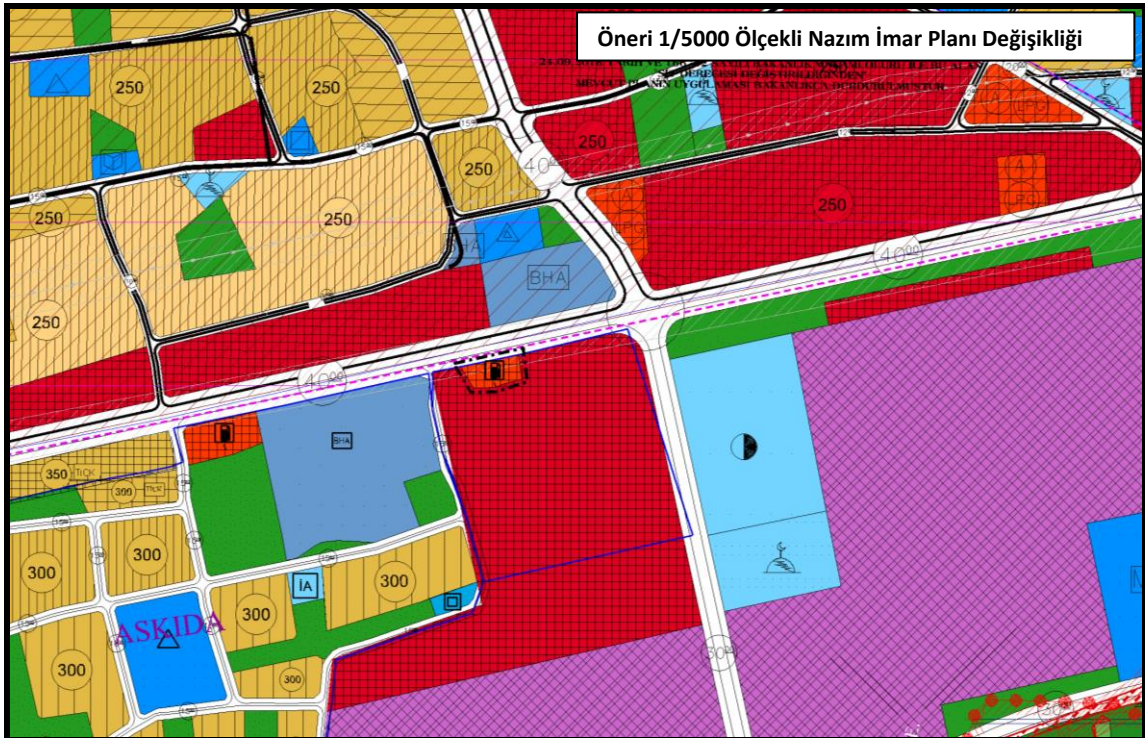
Plan değişikliğine konu; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yiğitler Mahallesi, H22D09A1B pafta, 4621 ada 4 Nolu Parselin alanı toplam 2060 m²'dir. Halihazırda parsel üzerinde, Akaryakıt İstasyonu işletilmektedir. İşletme ile ilgili olarak, 22.07.1986 tarih ve 8070 sayı ile Bursa Valiliği Sağlık ve Sosyal Yardım Müd. tarafından verilmiş Sınıf Gayri Sıhhi Müesseselere Ait Açılma Ruhsatı, 15.12.1995 tarih ve 212 sayı ile şirkete dönüştürüldüğünden dolayı yenileme amacıyla Yıldırım Belediyesi tarafından verilmiş İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı bulunmaktadır. Ayrıca parselde ait 30.12.1976 tarihli ve vasfı Benzin Servis İstasyonu olan Tapu Tescil belgesi ve 20.11.1991 tarihli Yapı Ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Tüm bu belgelere istinaden Park Alanı olarak planlanmış olan parselin, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı'na dönüşümü için parsel malikince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile meri imar planında Tali İş Merkezi planlı 4621 ada 4 nolu parselin kullanımı, halihazırdaki kullanım şekli olan "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak planlanmıştır. Parsel alanı toplamı 2060 m² olan parselin kuzeyinde terk söz konusu olduğu için, planlama alanı toplamı 1751,68 m²'dir.

Alanda tanımlanan kullanım herhangi bir nüfus verisi içermemekte, dolayısıyla bir nüfus artışı da doğurmamaktadır. Buradan hareketle parselde artan nüfusun olmaması sebebi ile mekânsal planlar yapım yönetmeliği 26. Maddesinin 5. Fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarının artırılması durumu da söz konusu olmayacaktır. Bahsi geçen sebeplerle hazırlanan imar plan değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.



Tablo 2: Planlama Alanına Ait Karşılaştırmalı Alan Büyüklükleri Tablosu

KULLANIM ALAN	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	TALİ İŞ MERKEZİ
ONAYLI İMAR PLANI	-	1751,68 m ²
ÖNERİ İMAR PLANI	1751,68 m ²	-

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar Kanunun 8. Maddesinin (e) bendinde; “e) (Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.” İle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 8. Maddesinin (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7). Bendlerinde; “MADDE 8 – (1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır. (2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir. (3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır. (4) Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde birlikte veya eş zamanlı görüş istenebilir. Ancak, nazım imar planı hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin veya verilerin uygulama imar planı ayrıntısında elde edilmesi halinde, bu görüş ve güncel veriler temin edilmek suretiyle plan onaylayan idareler farklı da olsa ayrıca uygulama imar planı için görüş veya veri istenmeyebilir. (5) Kurum ve kuruluşlar planlama çalışmasında kullanılacak bilgi ve belgeleri, açık ve kapsamlı görüşüyle birlikte planlamaya veri teşkil edecek şekilde basılı belge olarak ve sayısal ortamda sağlamakla sorumludur. (6) Verilerin Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından temini esastır. Kurum ve kuruluşlar verilerini Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından Bakanlıkça belirlenen standartlarda sunar. (7) Planlama alanına yönelik ilgili kurum ve kuruluşlardan, uydu görüntülerinden veya hava fotoğraflarından ve arazi çalışmalarından sayısal veri seti oluşturularak planla birlikte idareye sunulur.”

Bu doğrultuda, planlama alanı ile ilgili gerekli tüm kurum ve kuruluşlardan görüşler alındıktan sonra bu bölüme eklenecektir.