



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

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALTINOVO-PANAYIR-DOĞANEVLER-  
DEMİRTAŞ CUMHURİYET MAHALLELERİ-3.PINAR PANAYIR YOLU-  
DEMİRTAŞ YOLU CADDELERİ YOL TASARIM ÇALIŞMASI 1.ETABINA  
İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ 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

## AMAÇ VE KAPSAM

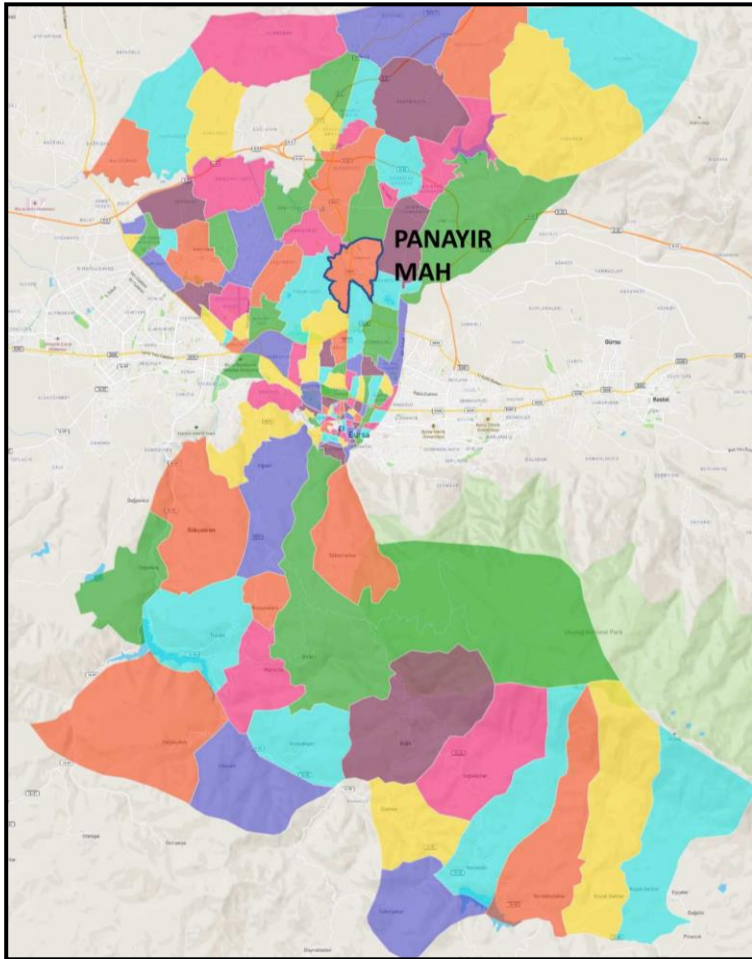
Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırları kapsamında yer alan 2339 ada 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38 parseller, 2340 ada 4-5 parseller, 2339 ada 40-41 parseller, 2340 ada 40 ve Cumhuriyet Mah. 7729 ada 1-2 parsel ve tescil harici alanlar içerisinde kalmaktadır.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 17.01.2022 tarih 8758 sayılı yazısı ve ekli projesi doğrultusunda imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

## 1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge ve yakın çevresi incelendiğinde meskun/yapılaşmış alanların çokluğu gözlenmiştir. Bölge büyük oranda boş olmasına karşın çevresi neredeyse tamamen meskun/yapılaşmış alanlarla çevrilidir. Söz konusu yapılaşma yakın çevresinde konut ağırlıklı iken orta uzaklıkta sanayi, küçük sanayi, depolama alanları da yer seçmiş durumdadır.

Konut alanları büyük oranda organik dokuda ve plansız yapılaşmış alanlardan ibaret iken yeni yapıların bir kısmı büyük konut projeleri şeklinde yapılaşmıştır.



Alan düz bir topoğrafik yapıdadır. Ana ulaşım akslarına yakınlığıyla dikkat çekmektedir. (Yeni Yalova Yolu, Eski Gemlik Yolu, Panayır Caddesi v.b) Kentin kuzey aksında bulunan alanda çıplak gözle yapılan incelemede yapılaşmaya engel herhangi bir eşiğe rastlanmamıştır.

Kentin en önemli sanayi alanlarında DOSAB'a (Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi) olan yakınlığı göze çarpan alanın nüfus açısından büyüme potansiyeli taşıdığı söylenebilir. Alan bu açıdan ciddi bir yapılaşma baskısı altındadır.

Özellikle her yanının meskun alanlardan oluşması bu baskıyı artırmaktadır.

Kent merkezi ile 1.derece etkileşim içinde olan alanda ticaret alanları genel olarak ana akslar boyunca zemin kat kullanımı şeklinde ve perakende ticarete yöneliktir.

Alanda yapılaşmaya engel bir duruma, eşige rastlamamıştır. Alanda korunması gereken kültürel ya da doğal bir öğeye rastlanmamıştır. Yakın çevrede planlı/plansız yapılaşmış konut, Konut+ticaret ve orta uzaklıkta sanayi ağırlıklı yapılar mevcuttur. İdari açıdan alan Osmangazi İlçesi sınırlarında ve Osmangazi Belediyesi yetki alanındadır.

## 1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama Alanının sınırları içerisinde bulunduğu Bursa İli iki farklı coğrafi bölge sınırları içerisinde kalmaktadır. İlin kuzey kesimleri Marmara Bölgesi, güneyi ise Ege Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. İlin yüzölçümü 11.278,48 km<sup>2</sup>'dir. Bursa İli doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde Kocaeli, Yalova, Marmara Denizi, batıda Balıkesir güneyde ise yine Balıkesir ve Kütahya ile çevrilidir.





Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer almaktadır. Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, Inegöl, İzmit, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhanlı, Orhangazi, Yenisehir'dir.

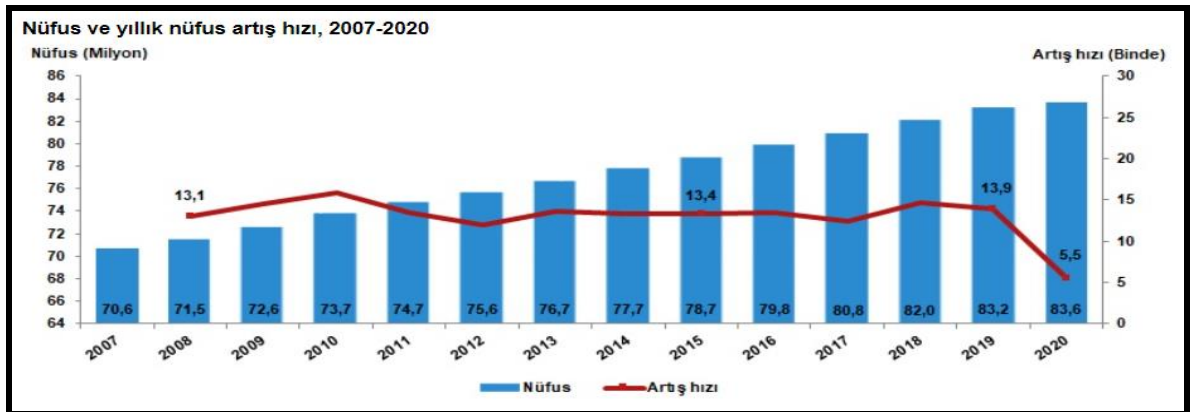
Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi'ni oluştururken 5216 sayılı **"Büyükşehir Yasası"** kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil olmuştur.

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesinde muhtelif parsellerdir. Konum olarak Panayır Mahallesinin kuzeyinde, Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi'nin güneyinde, Yeşil Şehir ve Bursa Modern gibi sitelerin yer aldığı toplu konut bölgesinin batısında yer almaktadır. Planlama Alanına Kent Merkezi'nden kuzeye devam eden ve Yeni Yalova Yolu (İstanbul Yolu) olarak bilinen aks üzerinden ulaşılabilir. Kent Merkezine kuş uçuşu yaklaşık 6,5 km. mesafede bulunan alan bölgenin en önemli ulaşım ve ticaret aksı konumundaki Yeni Yalova Yolu Caddesi'ne ise yaklaşık 600 m mesafededir.



## 1.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2021 yılı başlarında açıklanan 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre Türkiye'nin nüfusu 83.614.362 kişidir. Toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır. Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 olmuştur.



Bursa İli'nin nüfusu 3.101.833 kişi olup bu nüfusun 1.550.767'i erkek, 1.551.066'si kadınlardan oluşmaktadır. İlin 2010 yılındaki toplam nüfusu 2.605.495 kişi iken 2020 yılında yaklaşık olarak %18,01 oranında artış göstermiştir. (Bursa İli'nin Büyükşehir Belediyesi olması ile köy nüfusu şehir nüfusuna dâhil edildiği ve şehir nüfusunun ve toplam nüfusun arttığı görülmektedir). Aşağıdaki tabloda Bursa İli ve çevresinde yer alan illerin 2010- 2020 nüfus bilgileri verilmiştir.

En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

İller	2010			2020		
	Toplam	Köy	Şehir	Toplam	Köy	Şehir
Bilecik	125.381	51.992	73.389	218717	39936	178781
Bolu	271.208	101.246	169.962	314802	87078	227724
Düzce	338.188	144.06	194.128	395679	131951	263728
Eskişehir	764.584	82.73	681.854	888828	-	888828
Kocaeli	1.560.138	100.366	1.459.772	1997258	-	1997258
Sakarya	872.872	225.973	646.899	1042649	-	1042649
Yalova	203.741	64.353	139.388	276050	72422	203628
Bursa	2.605.495	296.921	2.308.574	3101833	-	3101833

Kaynak: TÜİK, 2021

Osmangazi İlçesi'nin A.D.N.K.S verilerine göre 2020 yılı nüfusu 881.459 kişidir. Nüfusun 441.739 kişisi erkek, 439.720 kişisi kadındır. A.D.N.K.S verilerin tutulmaya başlandığı 2007 yılında toplam nüfus 736.034 kişi iken yıllar içinde lineer bir artış göstermiştir.

A.D.N.K.S SONUÇLARI									
YILLAR	İLÇE	ERKEK	KADIN	TOPLAM	YILLAR	İLÇE	ERKEK	KADIN	TOPLAM
2007	OSMANGAZİ	368980	367054	736034	2014	OSMANGAZİ	408505	404757	813262
2008	OSMANGAZİ	377192	376025	753217	2015	OSMANGAZİ	415625	411117	826742
2009	OSMANGAZİ	383060	382668	765728	2016	OSMANGAZİ	423478	418278	841756
2010	OSMANGAZİ	388502	390024	778526	2017	OSMANGAZİ	430234	426536	856770
2011	OSMANGAZİ	395298	394277	789575	2018	OSMANGAZİ	432431	430085	862516
2012	OSMANGAZİ	397687	394532	792219	2019	OSMANGAZİ	439958	436090	876048
2013	OSMANGAZİ	403098	399522	802620	2020	OSMANGAZİ	441739	439720	881459

Panayır Mahallesi yıllara göre nüfus verileri aşağıda sunulmuştur. Mahallenin 2020 yılı nüfusu 23.757 kişidir.

ADNKS SONUÇLARI		
2015	Osmangazi/Osmangazi Bel./Panayır Mah.)	20429
2016	Osmangazi/Osmangazi Bel./Panayır Mah.)	21132
2017	Osmangazi/Osmangazi Bel./Panayır Mah.)	22081
2018	Osmangazi/Osmangazi Bel./Panayır Mah.)	22538
2019	Osmangazi/Osmangazi Bel./Panayır Mah.)	23178
2020	Osmangazi/Osmangazi Bel./Panayır Mah.)	23757

Bursa, ekonomik yönüyle, “Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü” temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracaat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik açıdan büyük bir dinamizm sergilemektedir.

Bursa’nın coğrafi konumu da, Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibariyle Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu’ya giriş kapısı konumundadır. Bursa, 19. asırda yabancı sermayeli ipek fabrikalarının kurulmasıyla 1923 yılından itibaren Cumhuriyet Dönemi’nde de, gerek kamu yatırımlarıyla kurulan Merinos fabrikası gibi tesislerle ve gerekse özel sektör eliyle kurulan sanayi kuruluşlarıyla ülke ekonomisinin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Bursa’da tekstil, otomotiv, makine-metal imalatı, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya gibi sektörler ön plana çıkmakta ve değer üretmektedir. Öne çıkan sektörlerinin yanında Bursa, raylı sistemler, havacılık, savunma gibi yükselen sektörleri ile de yüksek teknoloji ürünler üretmeye devam etmektedir.

Bursa, gelişmiş imalat sanayii ve ticareti sayesinde küresel bir çekim merkezi konumundadır. Türkiye’nin ekonomik büyümesinde ve başlıca yükselen ekonomilerden biri olmasında önemli bir paya sahiptir.



Bursa, Türkiye’nin genel ekonomik yapısı içinde eski dönemlerden beri önemli bir yere sahiptir. Gerek sanayi üretiminin niteliği, tarımsal üretim oranları, gerekse ticaret hayatının canlılığı Bursa’yı ülke ekonomisi içinde önemli bir konuma getirmiştir. Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir’den sonra dördüncü sırada yer almaktadır. İşyeri ve çalışan sayılarına göre Bursa, Marmara Bölgesi’nde İstanbul’dan sonra 2. sırada bulunmaktadır. Bursa ilinde istihdam

edilenlerin sayısında 1980-2000 döneminde sürekli bir artış görülmektedir. Bu dönemde istihdam edilen nüfusun yıllık artış hızı binde 25.5’tir. Erkek nüfusun işgücüne katılım oranı kadın nüfusun işgücüne katılım oranına göre daha yüksek olarak Türkiye’deki genel yapıya uygun bir durum göstermektedir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir’den sonra 4’ üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli’nden sonra 5. sıradadır. Bursa ilinin 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. 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.

Planlama Alanına daha yakından baktığımızda ise alanının özellikle sanayi alanlarına olan yakınlığı sebebiyle sanayinin ihtiyacı olan işgücüne yönelik bir konut alanı niteliği taşıdığı ancak orta ve orta üst gelir grubuna yönelik büyük konut projelerini de yer seçtiği anlaşılmaktadır. Alan genel olarak sanayi alanlarına yakınlığı ve ilçe merkezine yakınlığı ile kentsel yerleşimin bir parçası haline gelmiş ve buna uygun ekonomik/demografik yapıya sahip olmasına karşın, orta uzaklıkta halen tarım alanlarının ve tarımsal ekonominin devam ettiği görülmektedir.

Osmangazi İlçesi Bursa da kentsel yerleşim dokusu açısından tarihsel özellikler barındıran merkez konumundadır. Osmangazi ilçesinde hizmet ve sanayi sektörü %87 lik dilime sahiptir. Osmangazi İlçesi; Hanlar Bölgesi, Kapalı Çarşı, Tuz Pazarı, Atatürk ve İnönü Caddeleri gibi ticaret aksları ile Bursa da ticari fonksiyonlar ve hizmetler sektörünün en yoğun olduğu bölgedir. İlçe sınırlarında Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi yer almaktadır. Panayır Mahallesi BUTTİM ile DOSAB arasında konumlanmaktadır.

### 1.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama Alanı teknik ve sosyal altyapı alanları açısından incelendiğinde özellikle organik dokuda ve plansız gelişmiş konut alanlarına bu açıdan yetersizlik göze çarpmaktadır. Diğer büyük konut projelerinde ise kapalı site tipi yapılaşma hakimdir ancak çevresiyle birlikte değerlendirildiğinde bu alanlar için de farklı bir sonuca ulaşmak mümkün değildir.

Ulaşım olanakları, toplu taşıma olan yakınlık değerlendirildiğinde olanaklar genel olarak yeterlidir. Teknik altyapı olanakları olarak değerlendirilebilecek, doğalgaz, elektrik, su, kanalizasyon altyapı açısından eksiklik gözlenmemiştir.

Genel olarak plansız gelişim göstermiş alanlarda ve büyük konut projelerinde yapılaşma yoğundur ve bu durum nüfus yoğunluğuna sebep olmaktadır. Alanın ana ulaşım akslarına yakın olması ve söz konusu nüfus yoğunluğu sebebiyle özellikle yoğun saatlerde trafikte tıkanmalar yaşanmaktadır.

Bu tip alanlarda (farklı fonksiyonları iç içe girdiği ve farklı dokuda meskun alanların iç içe girdiği) alanın tamamı için imar mevzuatında tariflenen kentsel kullanımların, sosyal teknik altyapı alanlarının standartlarının ölçülebilmesi pek mümkün değildir. Ancak planlı yapılaşmış konut alanlarında ve sanayi alanlarında genel olarak sosyal ve teknik altyapı olanakları yeterlidir.

Bölge için öngörülecek yeni kullanımlarında bu dokuya uygun ve yoğunluğu arttırmayacak kullanımlar olarak planlanmıştır. Planlama alanında öngörülen yapılaşma koşulları, fonksiyonlar, teknik sosyal altyapı alanları onaylı üst ölçekli planların kararlarını dayanak yapacak şekilde ve üst ölçekli planların öngördüğü ana kararlara uygun şekilde hazırlanmıştır.

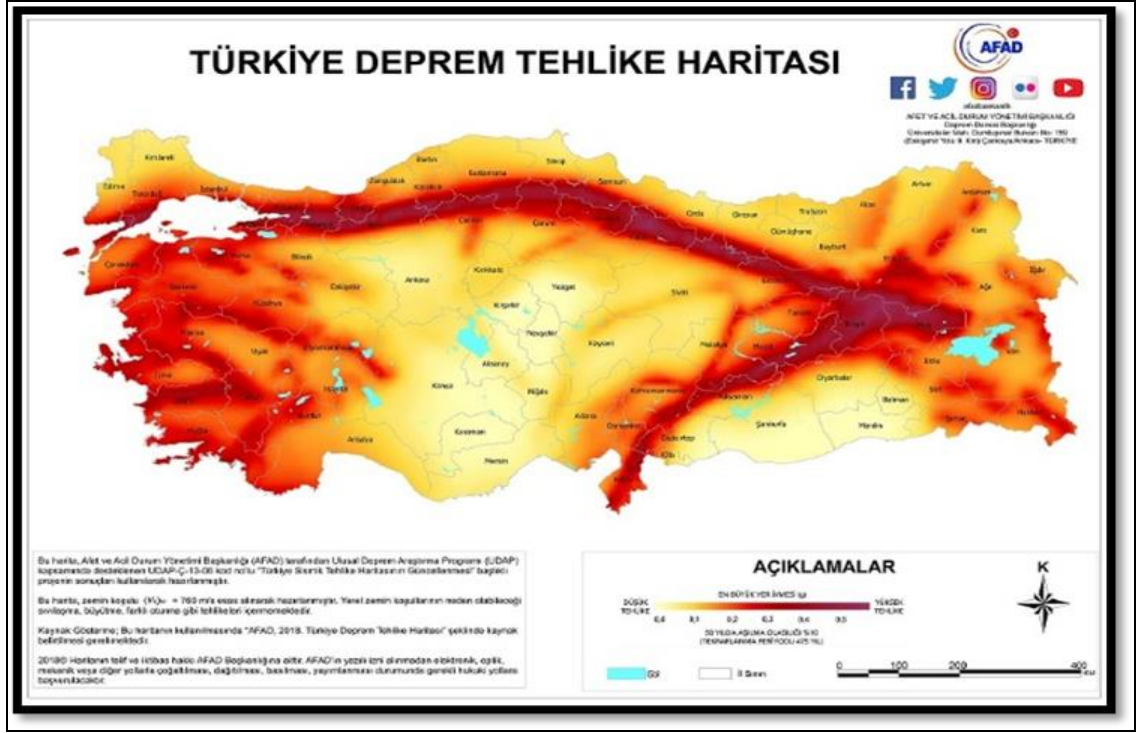
### 1.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

#### 1.4.1. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yerkabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete 'de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **“Türkiye Deprem Tehlike Haritasına”** göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.

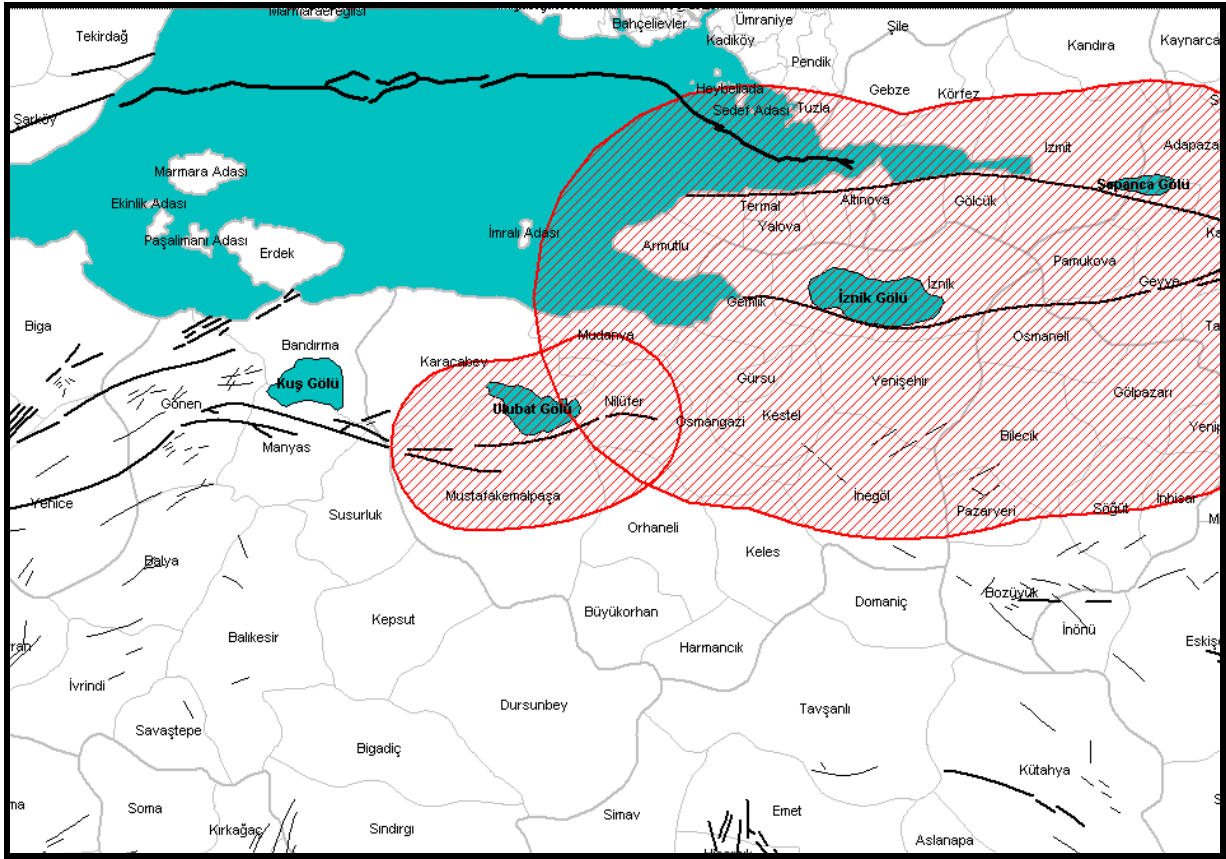
Bursa İli 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



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 İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır.

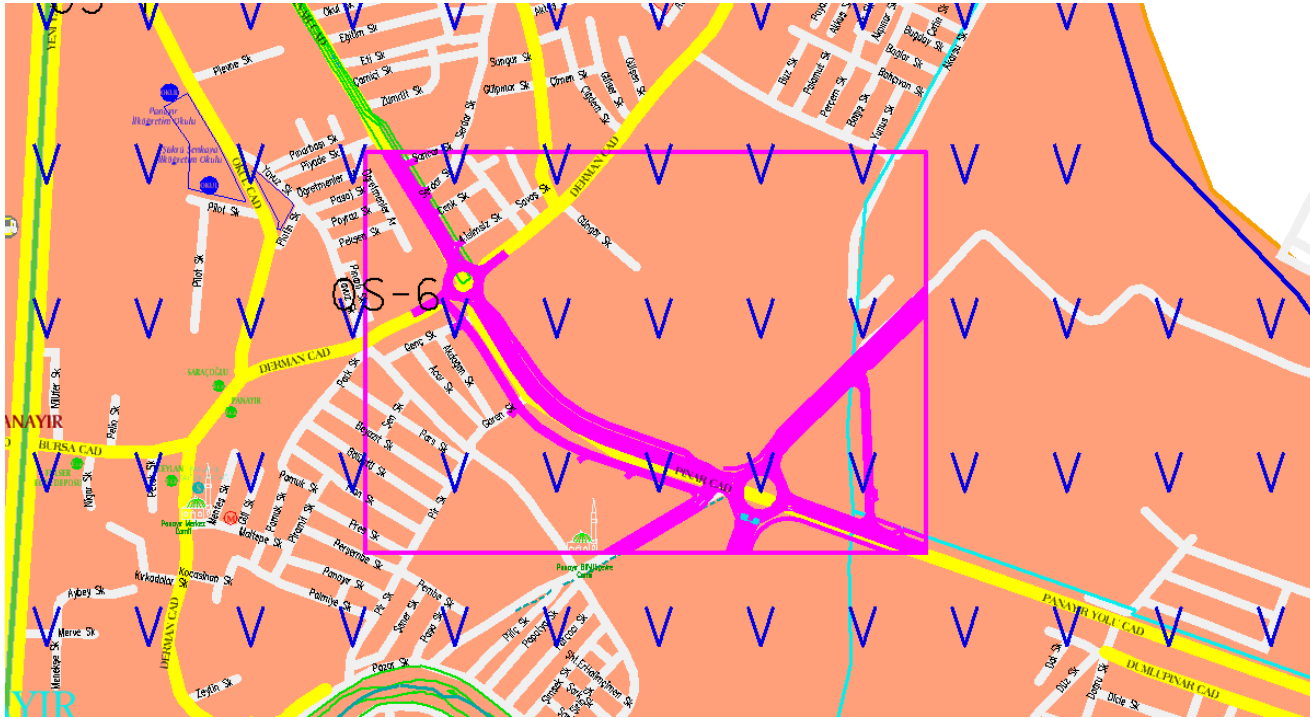


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zone'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne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

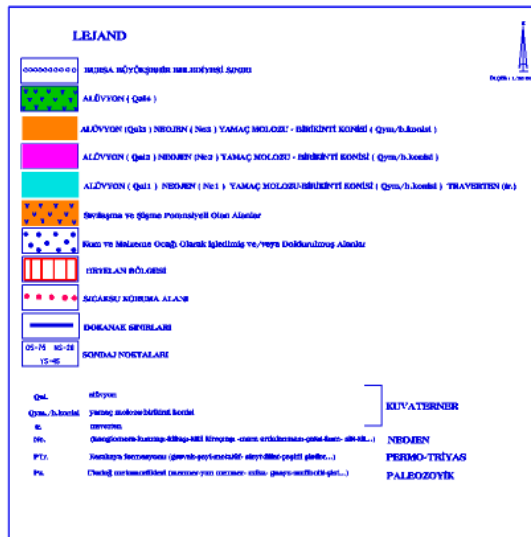
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli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

#### 1.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama Alanına yönelik onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu bulunmaktadır. Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunun “Sonuç ve Öneriler” kısmı aşağıdaki gibidir.



Altınova-Panayır-Doğanevler- Demirtaş Cumhuriyet Mahalleleri-3.Pınar-Panayır Yolu- Demirtaş Yolu Caddeleri Yol Tasarım Çalışması



Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının büyük bir çoğunluğuna karşılık gelmektedir.

Bu alan içinde kalan yerlerin büyük bir kısmı 'ova koruma alanları' içinde kalmaktadır.

Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan alüvyon çok heterojen olup, yatayda ve düşeyde farklı yayılımlar göstermektedir.
- Bu alanlarda , alüvyon genelde, ince malzeme yüzdesi daha fazla olan, kumlu, siltli, yüksek pilastisiteli killerden oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; N=10 – 25 arasında değişmektedir. Saha içerisinde münferit olarak, N= 4 – 10 arasında penetrasyon değerleri elde edilmiş olmakla beraber bu değerler kendi çevresinde bir bütünlük arz etmediğinden genel değerlendirmede pekte dikkate alınmamışlardır. Ancak uygulamada buna benzer zemin koşulları karşısında önlemler alınmalıdır.
- Yeraltı su seviyesi, 0.50m. – 8.50m. arasında değişmektedir.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Bu alanlar içinde kalan ve farklı özellikler arz eden zeminlerde bulunmaktadır.

-Kum-çakıl ocağı olarak işletilmiş alanlar.

Bu alanlar malzeme ocağı olarak işletilmiş olup daha sonraları bazı işletilmiş alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş bazıları ise halen doldurulmamış sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın özel temel sistemleri veya zemin iyileştirilmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.

- Sıvılaşma ve şişme özelliği gösteren alanlar.

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

Ayrıca bu alanlarda şişmeye ve sıvılaşmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

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

İnceleme alanı içerisinde geçen tüm dere yataklarının, taşkın saha sınırlarının D.S.'ce 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.

YATIRIM MENKUL  
KURUM A.Ş.  
Muhür  
Tic. Sic. No: 274900  
Sicil Sicil No: 274900

YATIRIM MENKUL  
KURUM A.Ş.  
Muhür  
Tic. Sic. No: 274900  
Sicil Sicil No: 274900

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 etüdleri 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);

- ❑ 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 kapsamları tariflenmiştir.

Yukarıda özetlenen çalışma kapsamı imar planlarının hazırlandığı baz olan 1/5000 ölçekte yürütölmüş 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.l tarafından bu güne kadar çalışılan taşkın saha alanları yerleşime uygunluk paftalarına işlenmiştir. Ancak D.S.l tarafından çalışılmayan alanlarla ilgili olarak; çalışma tamamlanmadan (ıslah 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 mormofolojik özellikler ile yörenin 1. Derece deprem kuşağında bulunmasıda göz önüne alındığında : yapılarda " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik " esaslarına uyulmalıdır.

## BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU

- Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarınca 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, OSMANGAZİ 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;
- Beledyesince 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 incelettilererek 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 ilçesi, 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.

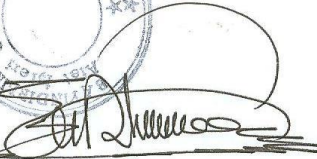
  
Sabri SEVİM  
Jeoloji Müh.

  
İbrahim ŞEREN  
Jeoloji Müh.  
16.01.2001.

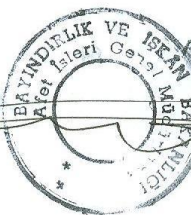
  
Kadircan AKTAŞ  
Jeofizik Yük. Müh.

  
Seyfettin AYÇİÇEK  
Jeoloji Mühendisi  
17.01.2001



  
Ekrem DEMİRBAŞ  
Genel Müdür Yardımcısı  
17/01/2001

7269 Sayılı Yasanın  
2. maddesine göre  
incelenmiş ve  
ONANMIŞTIR  
17/1/2001  
Mustafa TAYMAZ  
Bakan adına  
Afet İşleri Genel Müd.



### 1.4.3.Morfolojik Yapı

Bursa İli, kuzeyinde Bursa ovası güneyinde platolar ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır. Planlama Alanı Bursa kent merkezinin yerleşim alanı dışında, eski belde belediyesi olan Ovaakça mahallesinin kuzeydoğusunda yer almaktadır. Alan Uludağ eteklerine yaklaşık 10 km, Bursa Ovasına ise yaklaşık 5 km uzaklıkta yer almaktadır.



#### 1.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının etkilediği alan genel anlamda düz bir konumdadır. Planlama alanının geneli ortalama olarak 88 m kotunda olup, arazi genelinde yaklaşık 1 metre yükseklik farklılığı yaşanmaktadır.

## 1.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı içerisi genel olarak yapılaşmamış, boş durumdadır. Bölgenin yakın çevresinde ise genel olarak konut fonksiyonu ağırlıklı olarak yapılaşmıştır, orta uzaklıkta sanayi alanları, depolama alanları vb. yer seçmiş durumdadır ve yine orta uzaklıkta yer yer tarımsal faaliyet devam etmektedir. Kente olan yakınlığı sebebiyle tarımsal faaliyetin devam ettiği alanlarda bile kırsal alanlar kentsel kullanıma dönmüştür ya da dönmektedir.

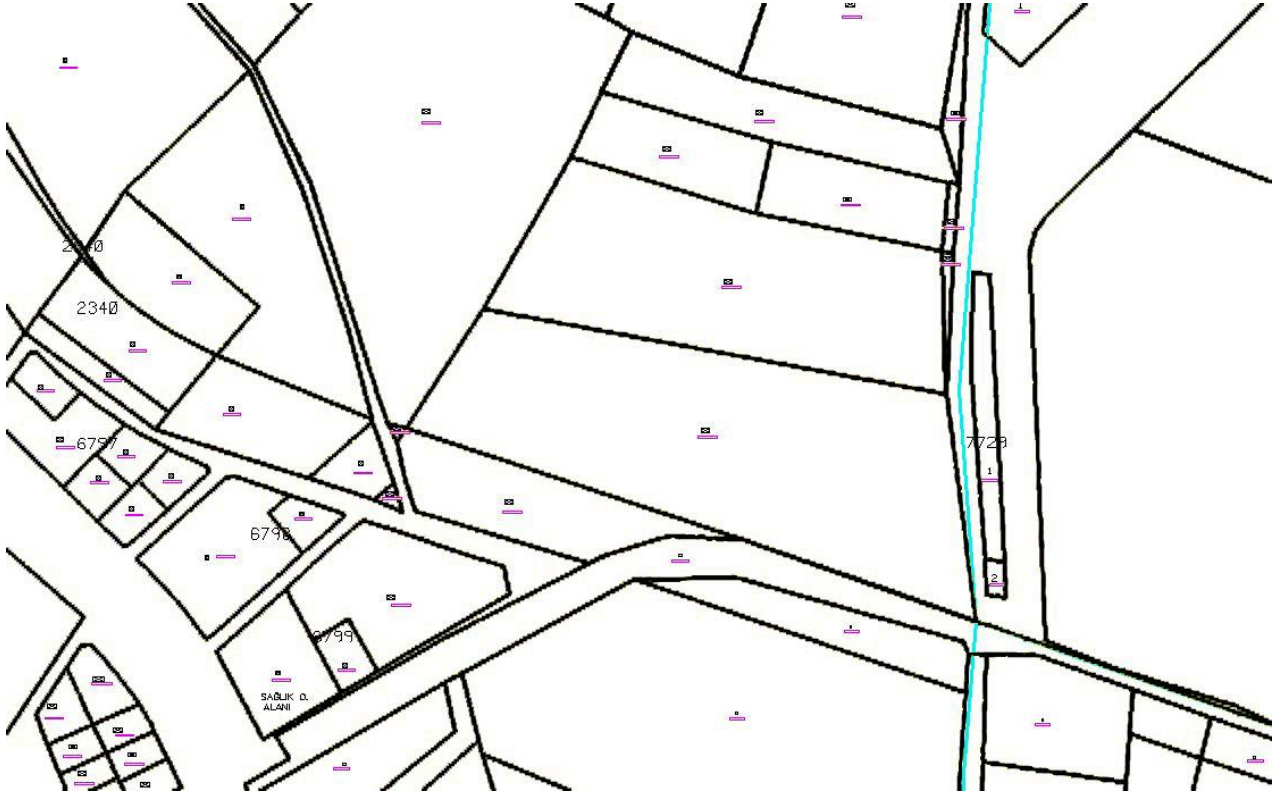
Konut alanları özelinde baktığımızda alanda üç yapılaşma tipolojisi göze çarpmaktadır;

1. Kent Merkezi ile yakın etkileşim halinde bulunan ve bu yönde değişim göstermiş Eski Köy tipi yerleşim alanları. Bu alanlarda yapılaşma 3 kata kadar eski ve orta yaşlı yapılardan ibarettir.
2. Planlı gelişim göstermiş, yeni yapıların hakim olduğu toplu konut alanları. Bazı bölümlerde 12-13 kata kadar yapılaşma göze çarparken bazı bölümlerde 8 kat hakimdir. Bu yapılaşmalar kapalı siteler şeklindedir.
3. Organik dokunun hakim olduğu plansız gelişim göstermiş konut alanları. Bu alanlarda farklı tip ve yükseklikte yapılar bulunmasına karşın genelde bitişik nizam yapılaşma hakimdir yapılar orta yaşlı ve yeni denebilecek yapılardır. Seyrek olarak bu alanlarda ayrı nizam 5 kata kadar yapılaşmış parseller de bulunmaktadır.

Bahsi geçen alanların büyük bölümünde zemin altı ticaret gelişim göstermiştir. Yeni yapılaşmaların olduğu kısımlarda ticaret merkezleri (a.v.m.) mevcuttur. Toplu konut alanları 12 kata kadar yapı yüksekliğine çıkabilmektedir. Bölgede yakın çevreye hitap eden okul, özel okul, resmi kurum alanları v.b teknik ve sosyal altyapı alanları düzensiz şekilde yer seçmiş durumdadır. Genel olarak yeni yapı stoğu oldukça fazladır. Binalar büyük oranda iyi durumda olup eskimiş dokuya rastlanmamıştır.

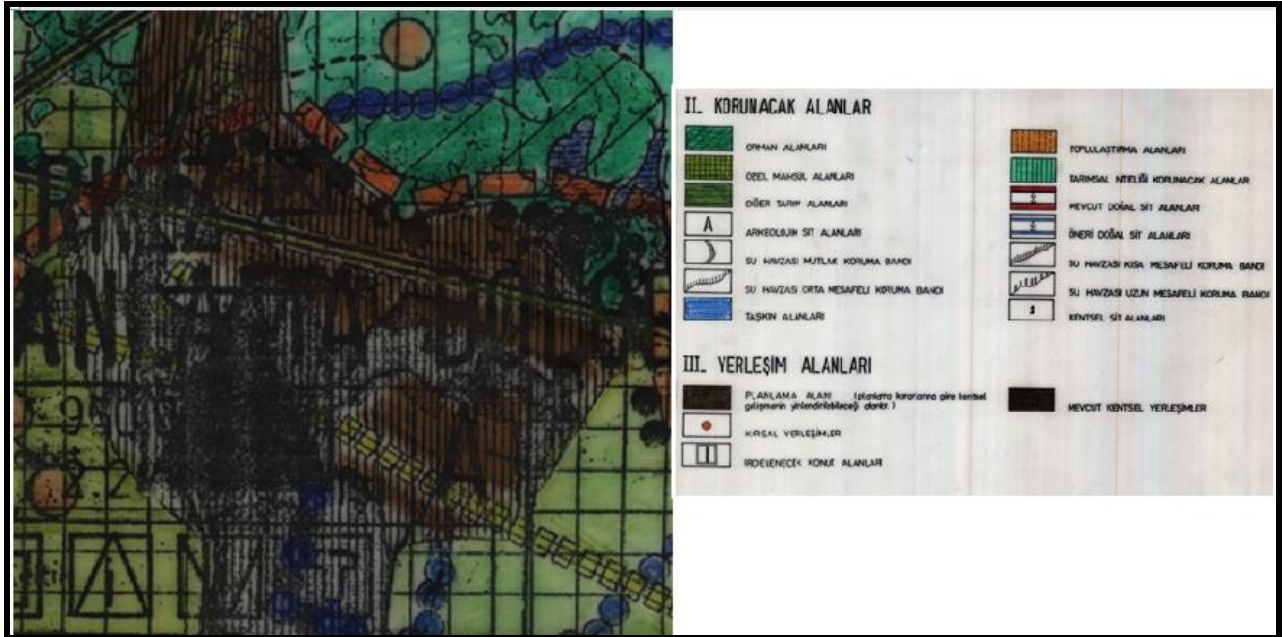
## 1.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırları kapsamında yer alan “Panayır Mahallesi Gelişme Bölgesi” olarak adlandırılan bölge dahilinde yer alan muhtelif parsellerdir. Nazım İmar Planı Değişikliğine konu toplam 4,1 hektardır. Planlama Alanına giren kadastral parsellerin şeması aşağıdaki gibidir.



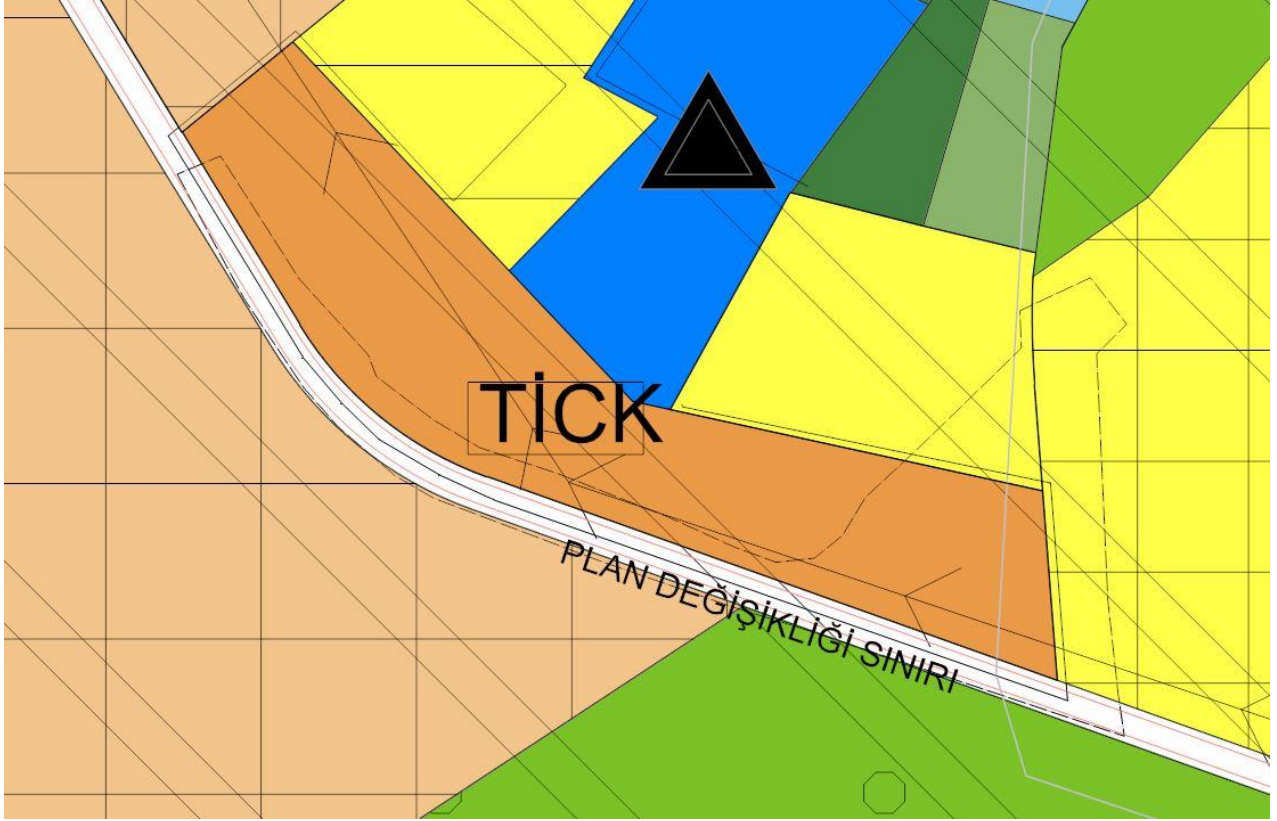
## 1.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 1.7.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP



Planlama Alanı, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.1.1998 tarihinde onaylanan 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında **“Kentsel Yerleşme Alanında”** kalmaktadır.

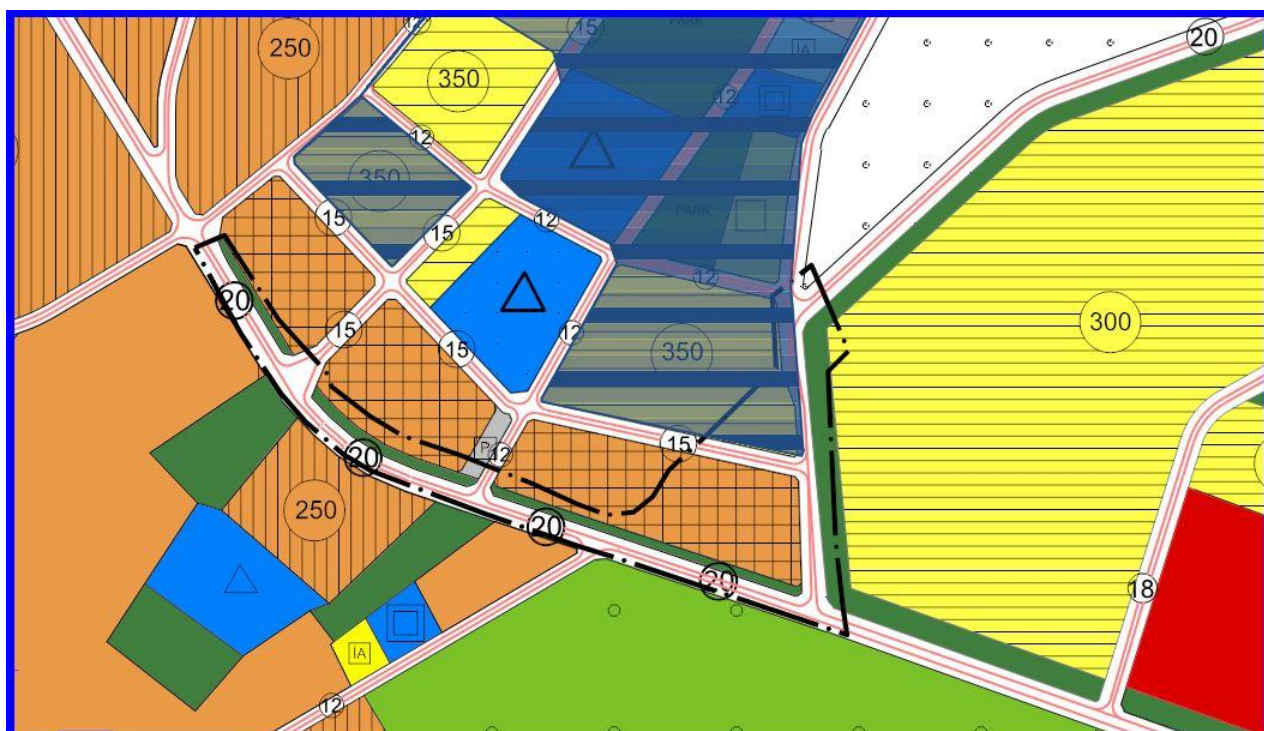
#### 1.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Planlama Alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.1.2020 tarih ve 294 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliğinde **“kısmen TİCK alanı, kısmen konut alanı, kısmen yol”** olarak planlıdır.

#### 1.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

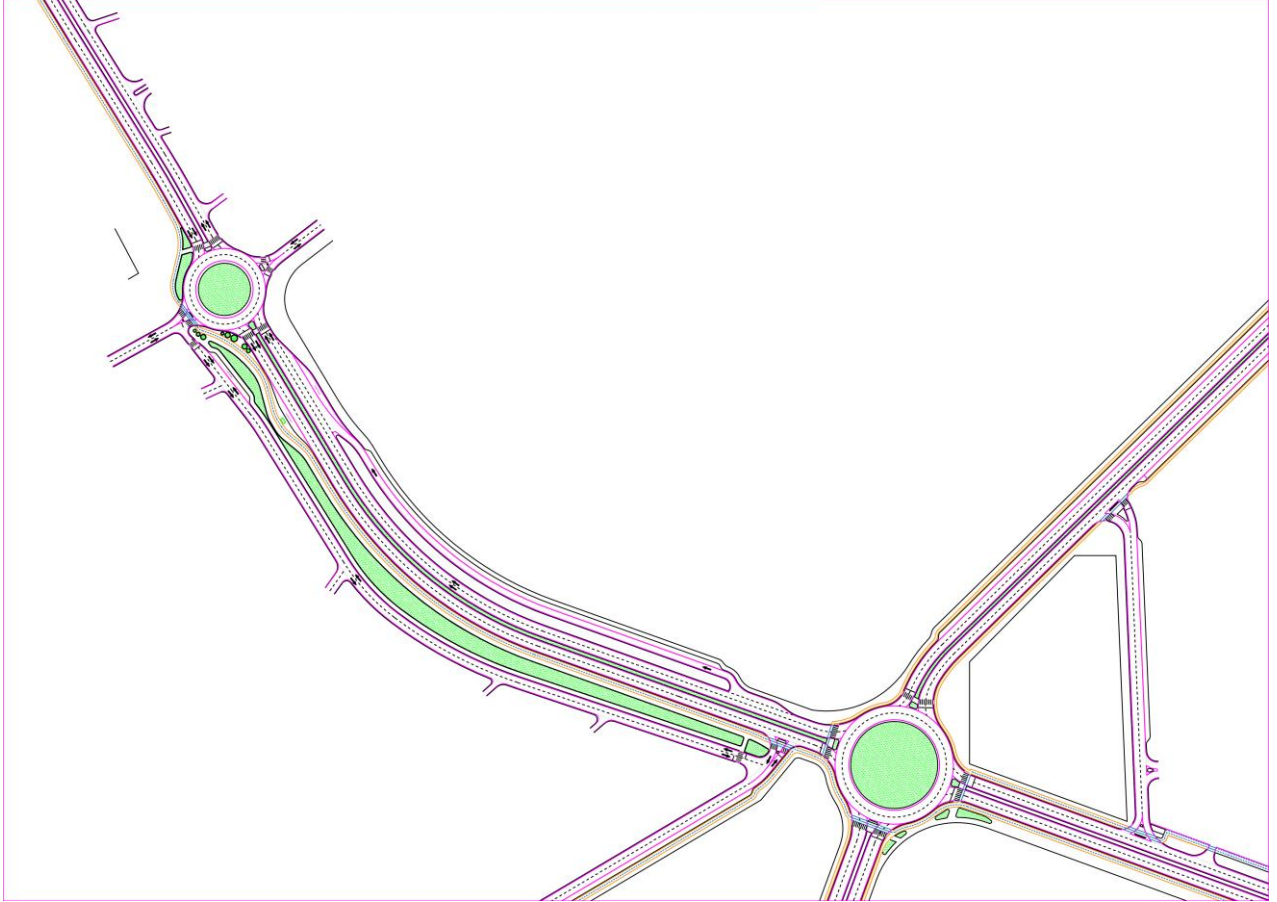
Planlama alanı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 gün ve 487 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda; **“Pazar, İlköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisi, Spor, Kültürel Tesis, Dini Tesis, Yönetim Merkezi, Yeşil Alanda kalmakta iken”** Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.12.2016 tarih ve 2840 sayılı kararıyla onaylanan Nazım İmar Planı Değişikliğiyle **“Ticaret+Konut Alanı, 350 kişi/ha yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Eğitim Alanı ”** olarak yeniden düzenlenmiştir. 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.**



## 2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 2.1. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 17.01.2022 tarih 8758 sayılı yazısı ve aşağıda yer alan ekli projesi doğrultusunda imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



Altınovo-Panayır-Doğanevler- Demirtaş Cumhuriyet Mahalleleri-3.Pınar Panayır Yolu- Demirtaş Yolu Caddeleri Yol Tasarım Çalışması-1.Etabına ilişkin 1/5000 ölçekli imar planı değişikliği aşağıdaki gibidir.

BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ ALTINDOĞU-PANAYIR- DOĞANÖYLER-DEMİRTAŞ CUMHURİYET MAHALLELERİ- 3.PINAR PANAYIR YOLU-DEMİRTAŞ YOLU CADDELERİ YOL TASARIM ÇALIŞMASI (LEJANDA, EKŞON 1/5000 ÖLÇEKLİ ŞİMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ)	
ÖLÇEK 1/5000	
Dünya No P16	Bursa Büyükşehir Belediyası Harita Bölümünde
Altınur AKTAŞ Büyükşehir Belediyası Başkanı	

#### LEJAND

##### SINIRLAR

— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI

##### AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

PARK ALANI

TİCARET-KONUT ALANI

GENEL OTOPARK ALANI

ULAŞIM

BÖLÜNÜŞ TAŞIT YOLU

TAŞIT YOLU

