



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ
MUHTELİF ADA VE PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce
hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21/07/2022 tarih ve 913 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırları kapsamında yer alan 2339 ve 2340 Adalar, Muhtelif Parsellerdir. Nazım İmar Planı Değişikliğine konu toplam ~10,05 hektardır.

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölgenin yer aldığı Panayır Mahallesi Gelişme Alanı **Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 gün ve 487 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda** 250 kişi/ha yoğunlukta Meskûn Konut Alanında ve 200 kişi/ha yoğunlukta Gelişme Konut Alanında, ayrıca Pazar, Mezarlık, 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** Ticaret+Konut Alanı, 350 kişi/ha yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Rekreasyon Alanı, Sağlık Alanı, Kültürel Tesis, Spor Alanı, İbadet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, Pazar Alanları 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 İptal edilmiştir. İptal kararı ardından **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.1.2020 tarih ve 295 sayılı kararıyla** 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

Bölgeye yönelik 1/1000 ölçekli Panayır Mahallesi Gelişme Alanı Revizyon İmar Planı; **Osmangazi Belediye Meclisi'nin 4.9.2019 tarih ve 522 sayılı kararıyla uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.2.2020 tarih ve 382 sayılı kararıyla** onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı'nın onaylanması ardından **İmar Uygulaması** çalışmalarına başlanmıştır. İmar Uygulaması sırasında yaşanan sıkıntıların ortadan kaldırılması için **Osmangazi Belediye Meclisi'nin 6.10.2021 tarih ve 501 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli Panayır Mahallesi Gelişme Alanı Revizyon İmar Planı Plan Onama Sınırı Değişikliği ve 2339 Ada 37,41,45,46,47,48,49,50 parseller ile 2340 Ada 3,4,5 Parsellere ilişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı** uygun görülerek onaylanması için Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile üst ölçekli Nazım İmar Planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi için bölgeye yönelik üst ölçekli Nazım İmar Planlarında değişiklik yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

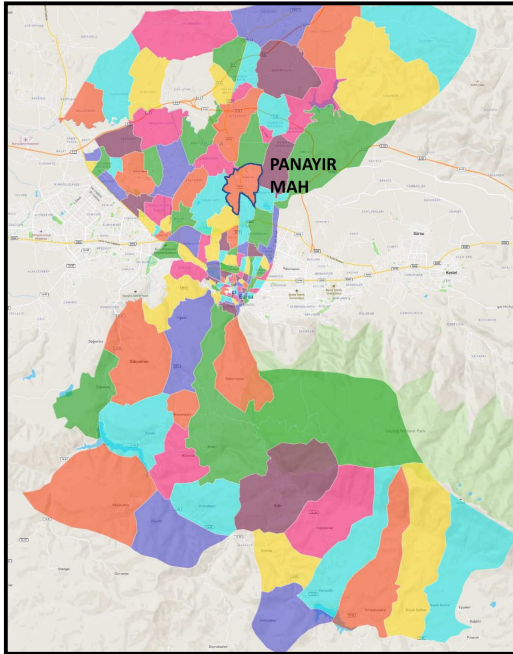
Yukarıda belirtilen gerekçelerle Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırları kapsamında yer alan **“2339 ve 2340 adalar, muhtelif parsellere”** ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmış ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.11.2021 tarih ve 1912 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliğine askı süresi içerisinde Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığının 04.01.2022 tarih ve 1260 sayılı yazısı ile yapılan askı itirazında söz konusu alanda Ulaşım Projelerinin olduğu ve plan değişikliğinin bu kapsamda revize edilmesi talep edilmiştir.

Hazırlanan plan değişikliği 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 kalmakta olup, ulaşım projesine göre düzenleme yapılmıştır.

2. 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 eşige 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 rastlanmamıştır. 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.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

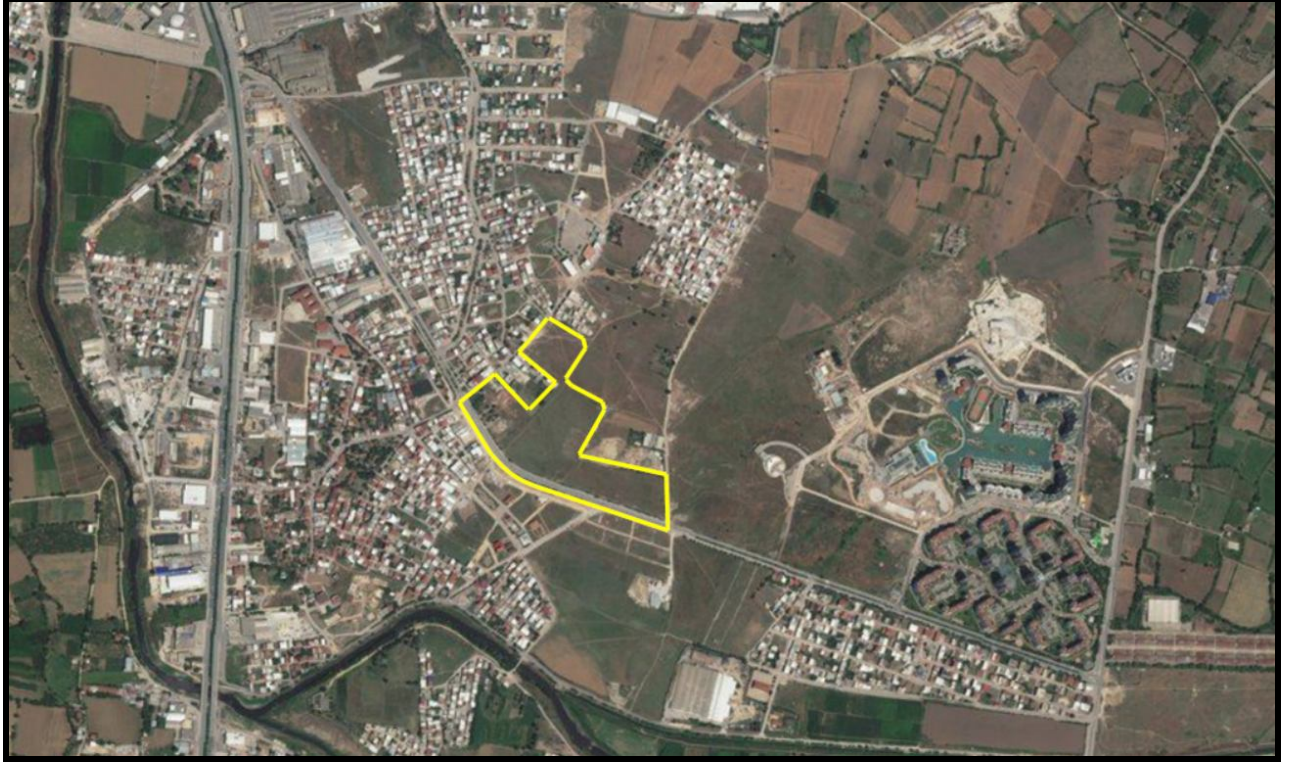
Planlama Alanının sınırları içerisinde bulunduğu Bursa İli iki farklı coğrafi bölge sınırları içerisinde kalmaktadır. İlin kuzey kesimleri Marmara Bölgesi, güneyi ise Ege Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. İlin yüzölçümü 11.278,48 km²'dir. Bursa İli doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde Kocaeli, 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, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmanlık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhanlı, Orhangazi, Yenişehir'dir.

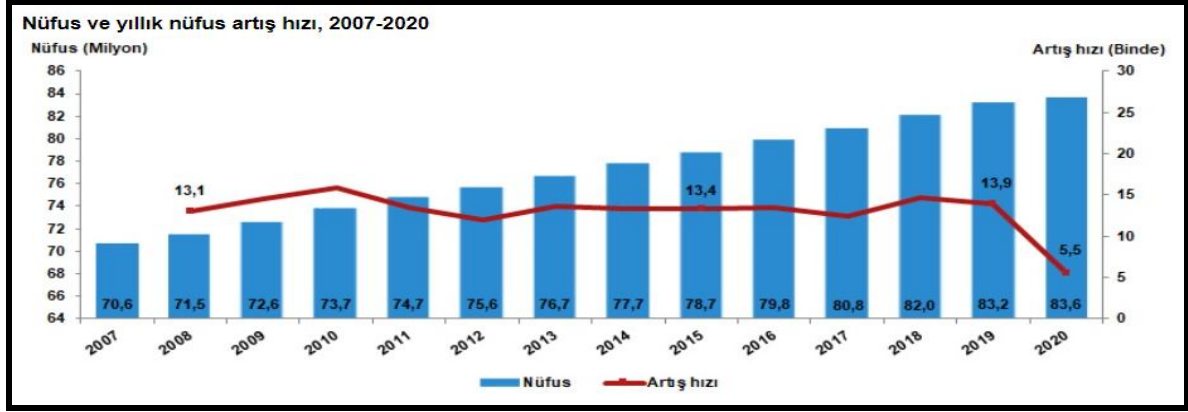
Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi'ni oluştururken 5216 sayılı **"Büyükşehir Yasası"** kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil olmuştur.

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi'nde dahilinde muhtelif parsellerdir. Konum olarak Panayır Mahallesi'nin 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.



2.2. 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	OSMANGA	408505	404757	813262
2008	OSMANGAZİ	377192	376025	753217	2015	OSMANGA	415625	411117	826742
2009	OSMANGAZİ	383060	382668	765728	2016	OSMANGA	423478	418278	841756
2010	OSMANGAZİ	388502	390024	778526	2017	OSMANGA	430234	426536	856770
2011	OSMANGAZİ	395298	394277	789575	2018	OSMANGA	432431	430085	862516
2012	OSMANGAZİ	397687	394532	792219	2019	OSMANGA	439958	436090	876048
2013	OSMANGAZİ	403098	399522	802620	2020	OSMANGA	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.

2.3. 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 yoğunudur 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.

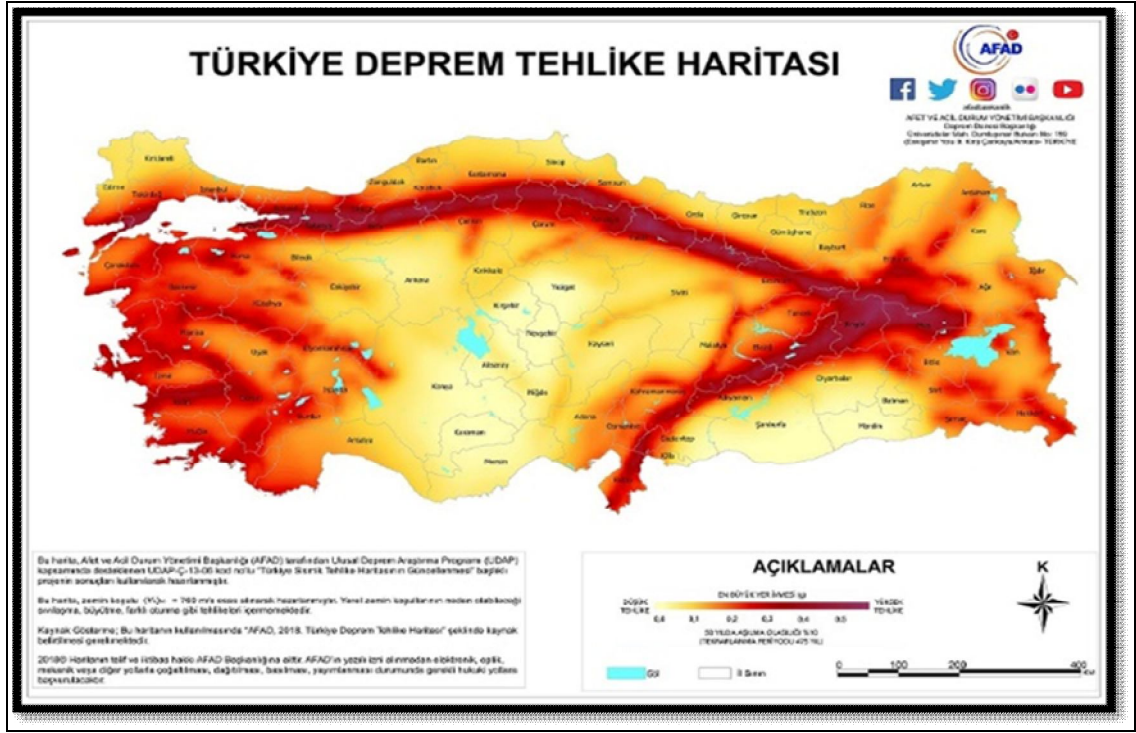
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yerkabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Deprem 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.

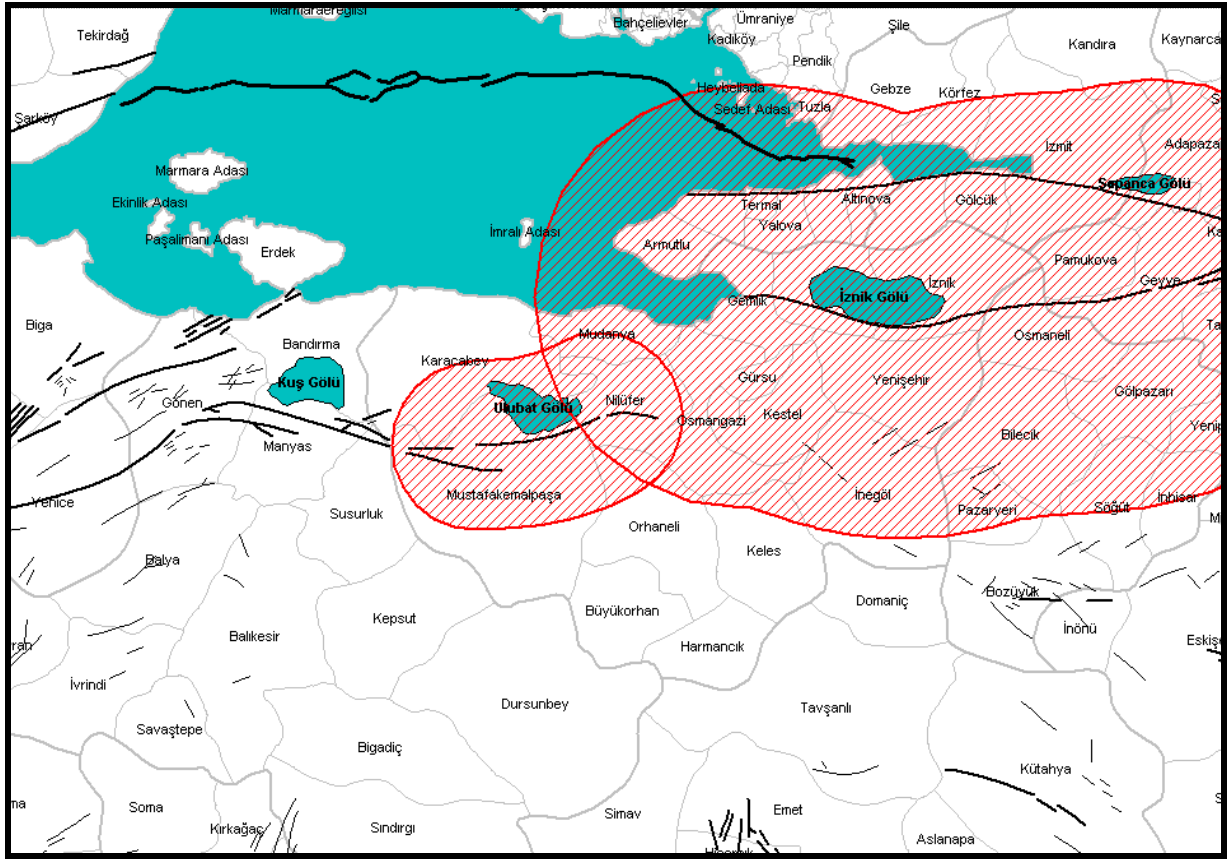
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete 'de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **“Türkiye Deprem Tehlike Haritasına”** göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır Belirlenen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



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

KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay 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.

2.4.2. Jeolojik Yapı

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

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 hektar** alanı kapsamaktadır.

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

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.

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 seviyesnin 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 büyütmelerden 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 laboratuvar -200 nolu elekten geçen miktar aralıkları %32 ile %92 aralığında bulunmaktadır. Laboratuvar +10 nolu elekten kalan % 1.5 ile % 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 yanısıra 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.**

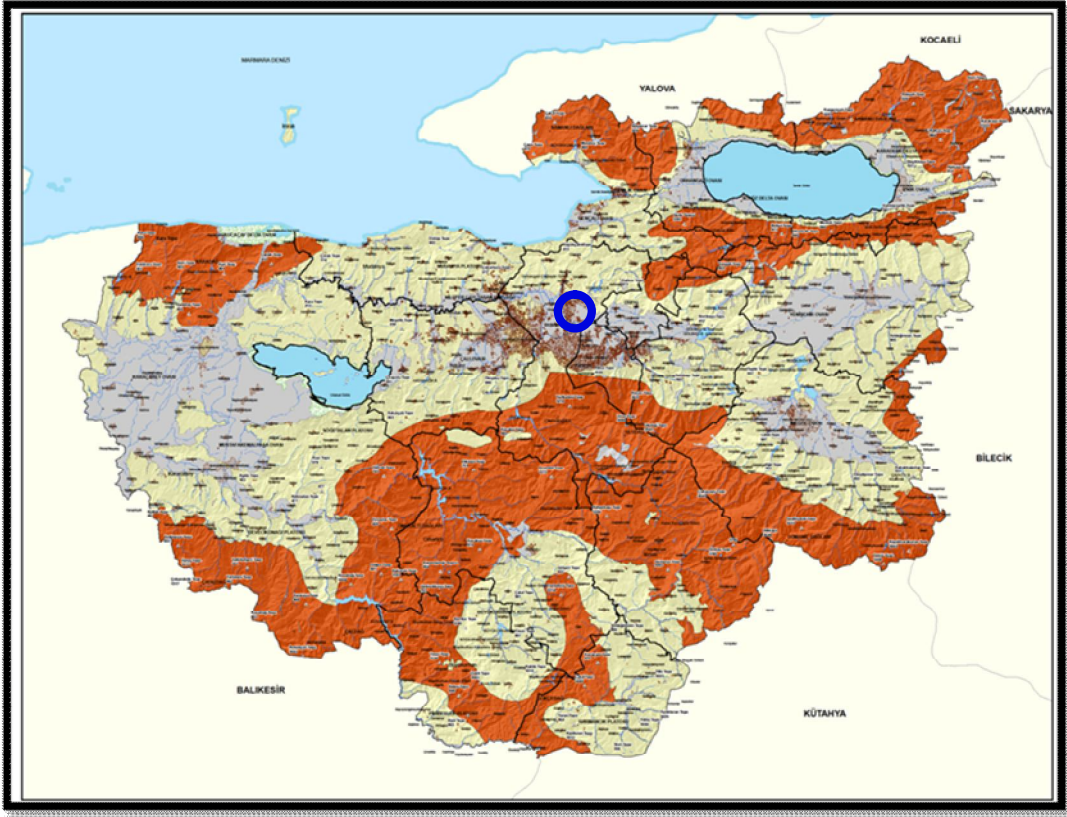
İnceleme alanının taşıdığı Jeolojik ve Morfolojik özellikleri ile bölgenin I. Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" (Resmi Gazete 14/07/2007 tarih ve 26582 sayı), "Deprem Bölgelerinde Yapılacak olan Binalar Hakkında Yönetmelik" (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.

2.4.3.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.



2.4.3.1. Eğim Durumu

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

2.5. 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. Binanlar büyük oranda iyi durumda olup eskimiş dokuya rastlanmamıştır.

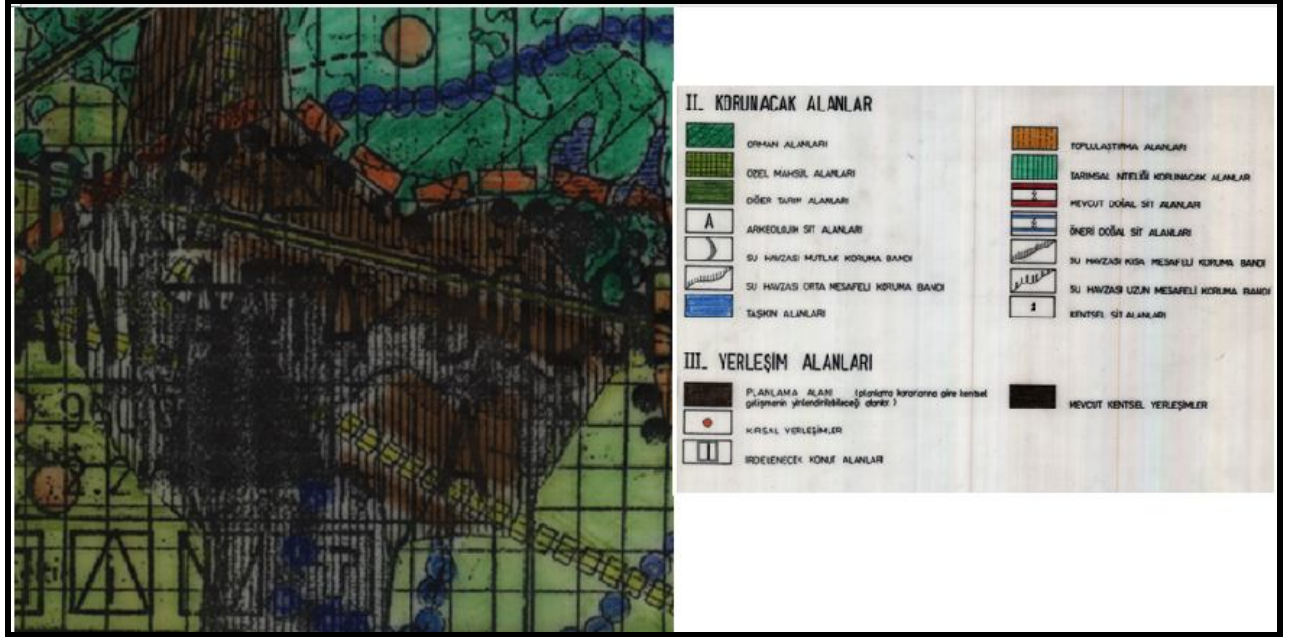
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

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.



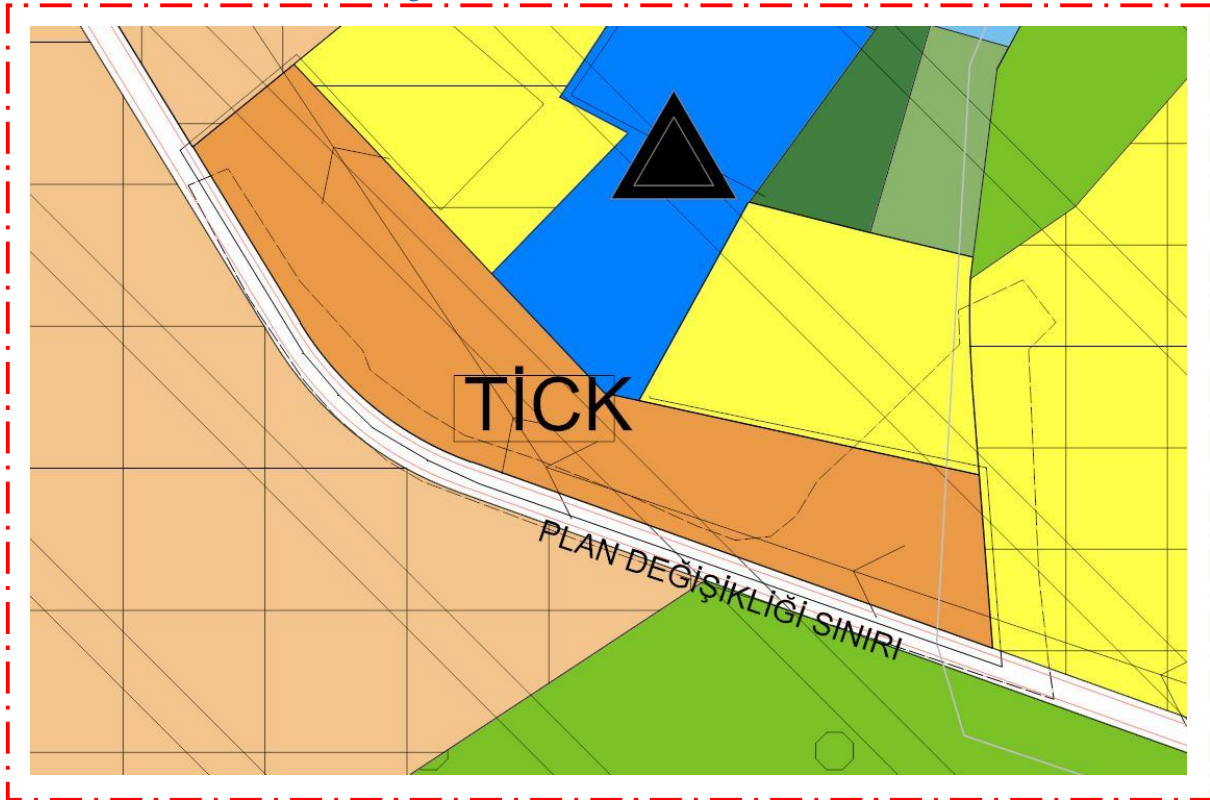
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100.000 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.

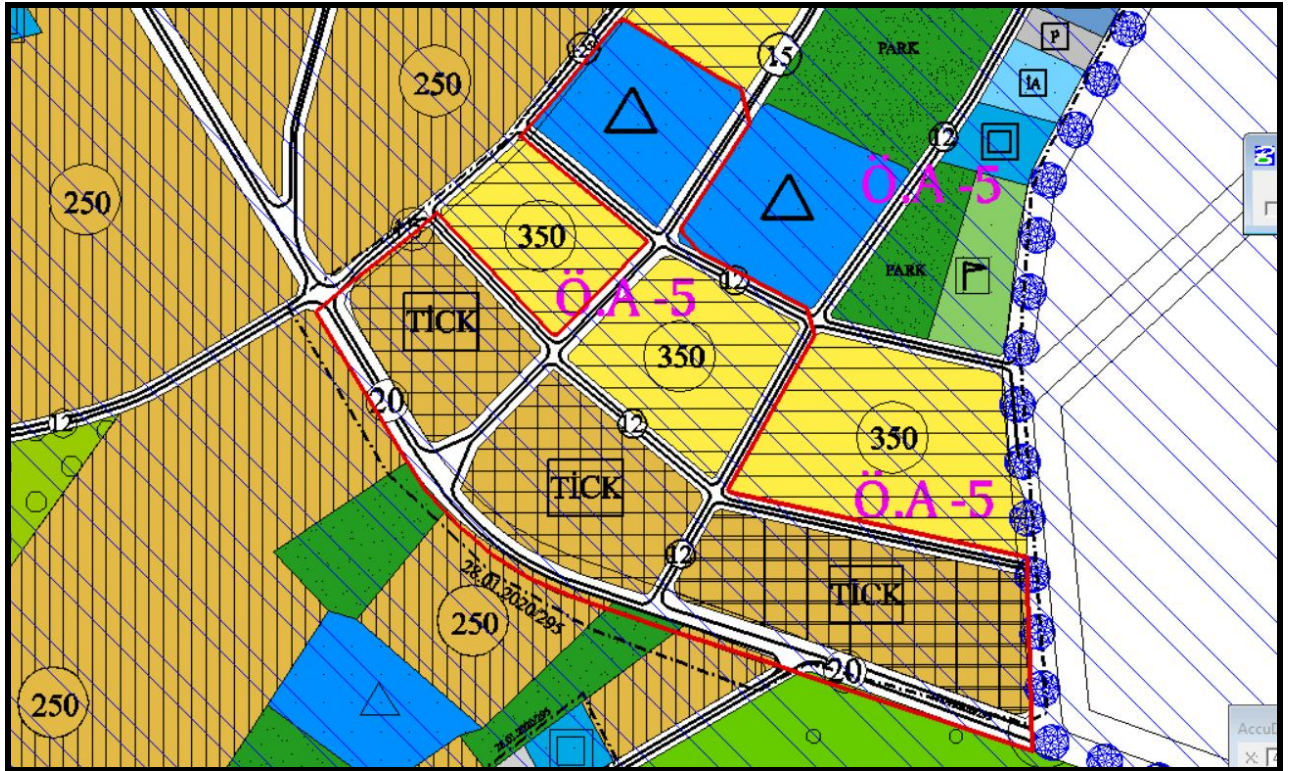
2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



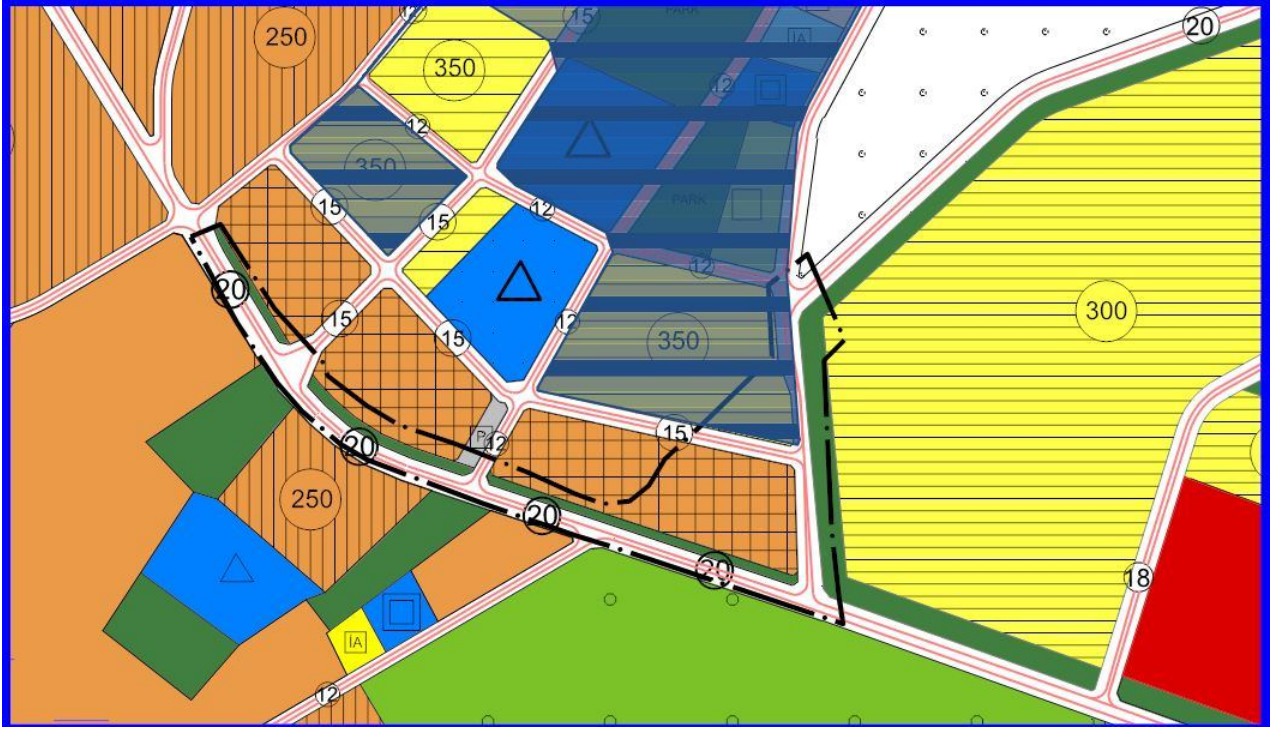
Planlama Alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.1.2020 tarih ve 294 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliğinde “*kısmen TİCK alanı, kısmen konut alanı, kısmen yol*” olarak planlıdır.

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.1.2020 tarih ve 295 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde “*kısmen TİCK Alanı, kısmen 350 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı, kısmen 250 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı, kısmen Eğitim Alanı*” olarak düzenlenmiştir. Söz konusu plan değişikliği Bursa 4. İdare Mahkemesinin 2020/768E. Ve 2021/891 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.



Söz konusu alanda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.11.2021 tarih ve 1912 sayılı kararı ile yeni bir plan değişikliği onaylanmış olup plan değişikliğine konu alan Yol Alanı, Yeşil Alan, Ticaret konut Alanı ve Yüksek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” içerisinde kalmaktadır.



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırları kapsamında yer alan 2339 ve 2340 Adalar, Muhtelif Parsellerdir. Nazım İmar Planı Değişikliğine konu toplam ~10,05 hektardır.

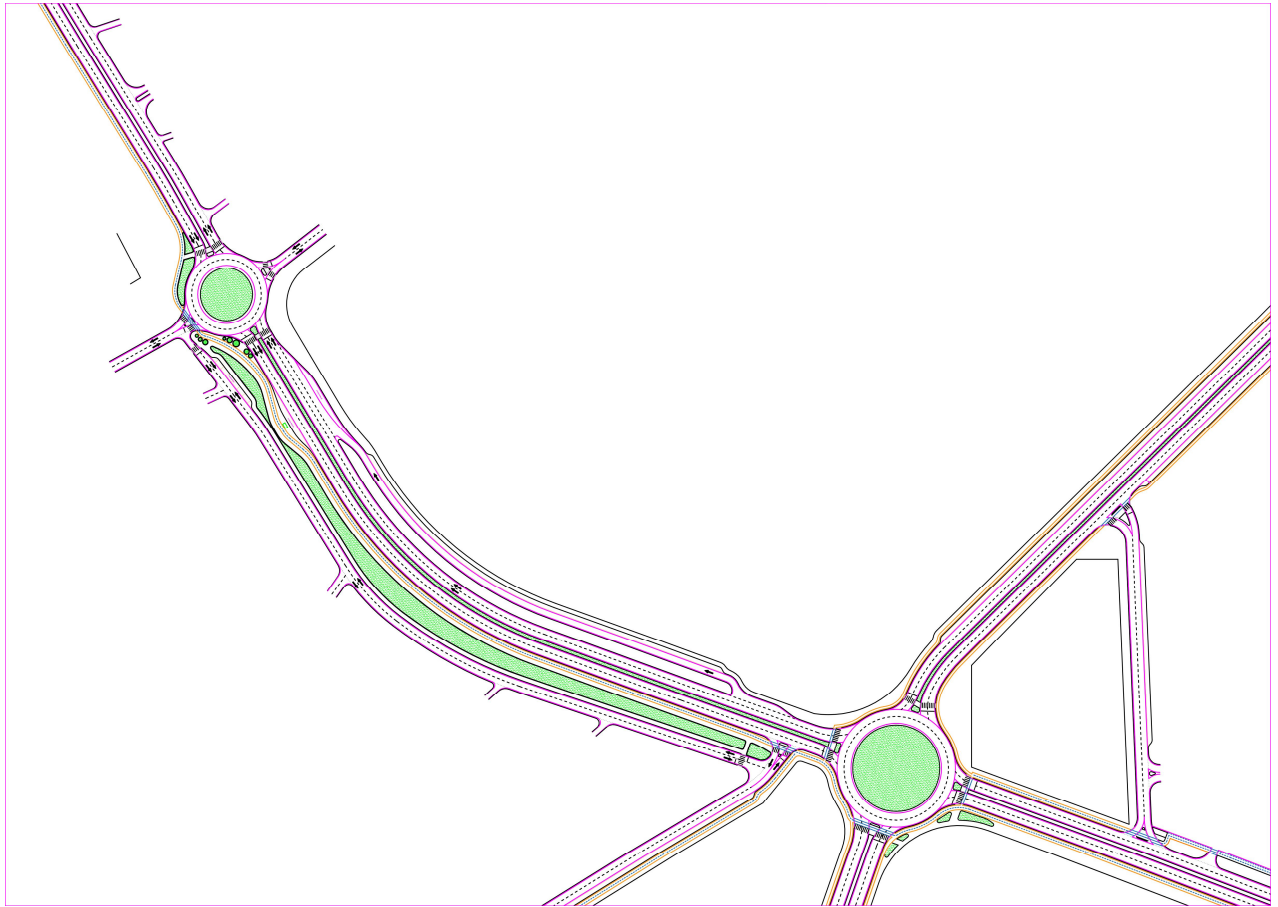
Planlama alanında Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.1.2020 tarih ve 295 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. Sonrasında ise bölgeye yönelik 1/1000 ölçekli Panayır Mahallesi Gelişme Alanı Revizyon İmar Planı; Osmangazi Belediye Meclisi'nin 4.9.2019 tarih ve 522 sayılı kararıyla uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.2.2020 tarih ve 382 sayılı kararıyla onaylanmıştır. 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planı'nın onaylanması ardından İmar Uygulaması çalışmalarına başlanmıştır. İmar Uygulaması sırasında yaşanan sıkıntıların ortadan kaldırılması için Osmangazi Belediye Meclisi'nin 6.10.2021 tarih ve 501 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli Panayır Mahallesi Gelişme Alanı Revizyon İmar Planı Plan Onama Sınırı Değişikliği ve 2339 Ada 37,41,45,46,47,48,49,50 parseller ile 2340 Ada 3,4,5 Parsellere ilişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı uygun görülerek onaylanması için Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile üst ölçekli Nazım İmar Planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi için bölgeye yönelik üst ölçekli Nazım İmar Planlarında değişiklik yapılması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

Yukarıda belirtilen gerekçelerle Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırları kapsamında yer alan “2339 ve 2340 adalar, muhtelif parsellere” ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmış ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.11.2021 tarih ve 1912 sayılı kararı ile yeni bir plan değişikliği onaylanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği 16.12.2021 tarih ve 14.01.2022 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içerisinde Ulaşım Dairesi Başkanlığının alanda yer alan ulaşım projesinin olduğu belirtilerek askı itirazında bulunulmuş ve projeye uygun şekilde plan değişikliğinin revizyonu talep edilmiştir.

Ulaşım Dairesi Başkanlığının 04.01.2022 tarih 1260 sayılı yazısı ile iletilen askı itirazı uygun bulunarak ulaşım dairesi başkanlığınca hazırlanan projeye uygun bir şekilde yeni bir plan değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil: Ulaşım Dairesi Başkanlığınca hazırlanan proje

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.

