



OSMANGAZI BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

**BURSA İLİ, OSMANGAZI İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ 6485
ADAYA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER MEZARLIĞI
BİLADİYUNUS ARASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

TRENETA Turizm Planlama A.Ş.
Bademli Mah.26.Sk.No:6 Mudanya/BURSA
Tic.Sic.No:111857 Mada/ya V.D:5591219883
Dr. Murat ÖZYABA
(A grubu Y.Şeh. Planl. /Sil. Koruma F.ancısı)
Oda Sic.No:331 Dış No: T.Ü 15394
ozyaba@gnm31.com.tr Geni 0332 584 55 45

UİP - 161029797

Kâtip Üye
Abdullah ÇALI

Kâtip Üye
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
04.10.2023 tarih ve 542 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16.11.2023 tarih ve 1491 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

AMAÇ VE KAPSAM

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Yunuseli Mahallesi

Plan Adı: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi 6485 Adaya İlişkin 1/1000 Ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planı Değişikliği



Ortofoto 1:2021 Yılı Uydu Görüntüsü

Belediyemize iletilen 10.08.2023 tarih ve 81869 sayılı dilekçe ile Yunuseli Mahallesi 6485 ada 11 parsel ile ilgili olarak, 6485 adanın imar uygulaması gördüğü belirtilerek, parselde bulunan ihdasın giderilmesi hususu talep edilmektedir.

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Belediyemize uzaklığı 8200 metre, Mudanya Yoluna uzaklığı 4300 metre olmakla birlikte alan genel olarak yeni yapılaşmaya sahiptir.

1.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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 İlinde 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.

2021 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 884.451'dir. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Panayır Mahallesi'nin nüfusu ise 23.934 kişidir.

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'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir.

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.

Planlama Alanına daha yakından baktığımızda ise alanının kısmen boş veya yeni yapılaşmaların ağırlıkta olduğu görülmektedir.

1.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir.

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 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. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zonu, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonudur. 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.

Planlama alanı, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 17.01.2001 tarih ile onanlı 1/25000 ölçekli Zemin Değerlendirme Paftası ve eki Raporunda "NE" lejantlı alana tekabül etmekle birlikte, alana ilişkin raporda;

"Zemin Değerlendirme Paftasında pembe renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmına karşılık gelmektedir.

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

- *Jeolojik olarak, bu alanlardaki neojen heterojen özellik göstermekte olup, yanalda ve düşeyde sık sık tedrici geçişler göstermektedir.*
- *Sahada ölçülen penetrasyon değerleri; N=17 – 30 arasında değişmektedir.*
- *Sahada yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır. Ancak yer yer merceksi su seviyelerine rastlanmıştır.*
- *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.*
- *Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.35$ sn arasındadır.*
- *Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.*
- *Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.*
- *Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikte taşımaktadır.*
- *Zemin grubu C3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.*
- *Zemin profilinin üst 5m. ile 10m. Kalınlığındaki kesimi sıkışabilir nitelikteki katı killerden oluşmaktadır. 7 kat ve üst yapılarda lokal zemin koşullarına, zemin büyütmeleri ne ve bodrum durumuna bağlı olarak oturma sorunu ortaya çıkacağından söz konusu kat üstünde yapılacak yapılarda özel temel sistemi ve zemin iyileştirme metotları gerekebilecektir.*
- *Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.*

- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir." Denilmektedir.

JEOLOJİK YAPI ANALİZ ÖNERİLERİ

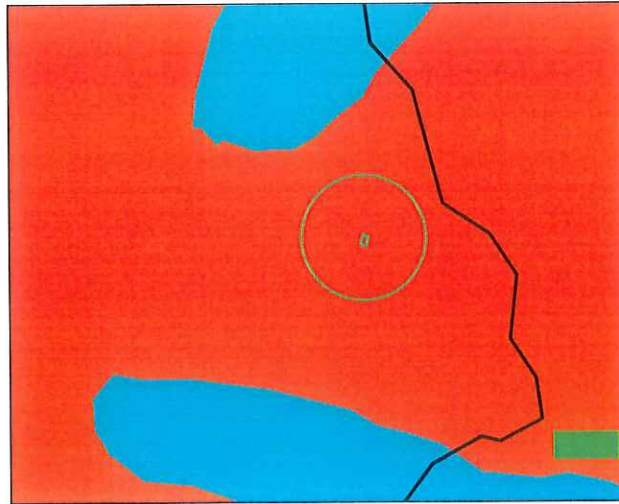
Bursa Büyükşehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, Garani Teknik ve ZETAŞ firmalarınca hazırlanan jeolojik ve jeoteknik değerlendirme raporlarında, zemin genel özellikleri verilmiş olup, söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut İmar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri jeolojik, jeofizik ve jeoteknik değerlendirme raporları 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; Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerine ait Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporunda 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, sıvılaşma tahkiki yapılarak (özellikle QAL3 ve QAL4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup, titizlikle davranılması) sıvılaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sıvılaşmaya 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 neticesince belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere incelettirilerek 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 kullanılmamalıdır.



Şekil 1: Planlama alanına ilişkin Jeolojik Etüt Analizi Örneği (1/15000)

1.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

1.4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

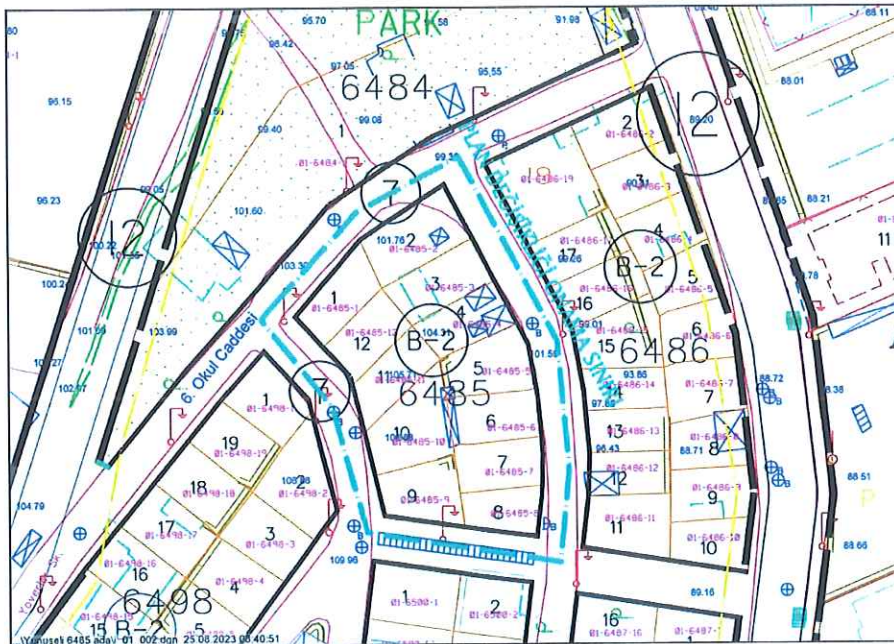
Yunuseli Mahallesi 6485 ada, onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planında *Konut Alanı* kapsamında kalmaktadır.



Şekil 2: 1/5000 ölçekli Ovaakça Belediyesi NİP örneği

1.4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bahse konu parsel, Osmangazi Belediye Meclisinin 14.01.1997 tarih ve 31 sayılı karar ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 2 Katlı Konut Alanı ve ihdasen Yol Alanında kalmaktadır.

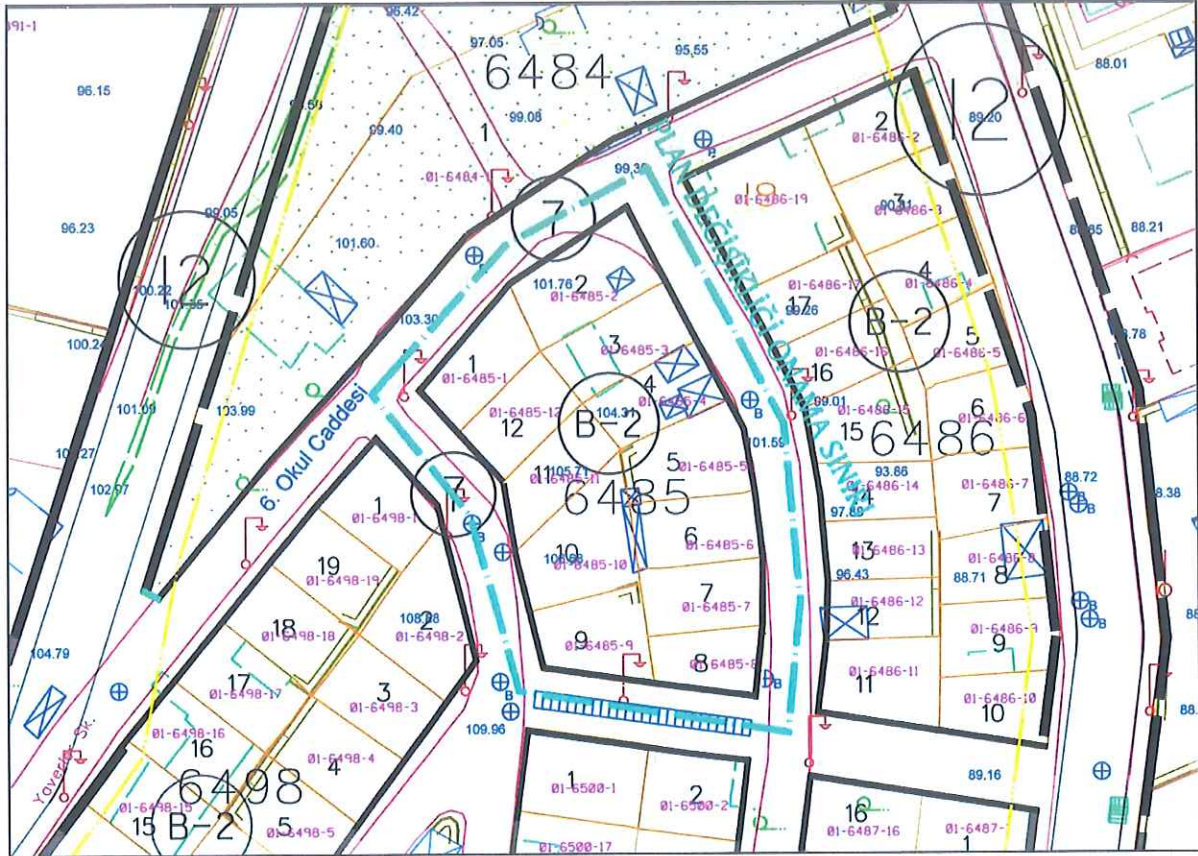


Şekil 3: Onaylı 1/1000 ölçekli UİP örneği

2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ ve ÖNERİSİ

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, sadece dilekçeye konu parselde değil, adanın tamamında eser miktarda kaymalar olduğu tespit edilmiş olup, kaymaların ve ihdasın giderilmesinin donatı azalmasına neden olmadığı görüldüğünden kamu yararı olması nedeniyle uygun görülmektedir.



Şekil 4: Öneri 1/1000 ölçekli UIP örneği