



**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DİKKALDIRIM MAHALLESİ 4548 ADA 33 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ ESKİ İZMİR YOLU ULUDAĞ ÇIKIŞ YOLU ARASI REVİZE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
PİN: UİP-161057212	
	Dilek ALTINTÖRKMEN A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI Dip No: T.U.400.42351 Öd. Sicil No 2281
Katip Üye Özge KAYA	Katip Üye Ali METİN
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 05.06.2024 tarih ve 245 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Sefa YILMAZ Belediye Başkan Vekili
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24/12/2024 tarih ve 794 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi sınırları içinde bulunan 4548 ada 33 parsel, Kadastral olarak Hüdavendigar; Osmangazi mahalle sınırları kapsamında ise Dikkaldırım Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

1/1000 ölçekli Eski İzmir Yolu – Uludağ Çıkış Yolu Arası Revizyon Uygulama İmar Planında Askeri Alan olarak düzenlenmiş olup, alanın Bursa İl Sağlık Müdürlüğü'nün 29.03.2024 tarih ve E-80586470-769-240591034 sayılı talebine istinaden Sağlık Tesisi Alanı olarak düzenlenebilmesi amacıyla imar planında fonksiyon değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli' nin Osmangazi İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa ili yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. Bursa ili 17 ilçeden oluşmaktadır. En büyük ilçesi planlama alanının yer aldığı Osmangazi İlçesidir.

Osmangazi İlçesi'nin kuzeyinde Gemlik İlçesi, güneyinde Orhaneli- Keles İlçeleri, doğusunda Yıldırım- Gürsu- Kestel İlçeleri, batısında ise Nilüfer- Mudanya İlçeleri bulunmaktadır.

Osmangazi İlçesi Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. Osmangazi İlçesine bağlı 136 mahalle bulunmaktadır.

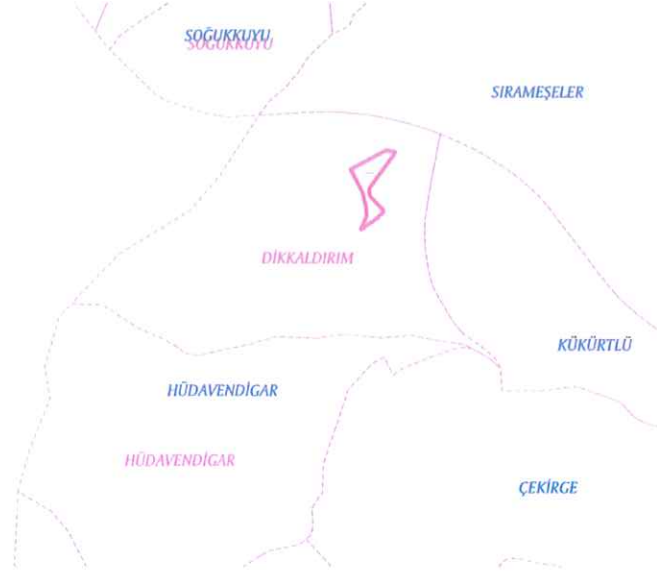


Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

- Bursa İli, Osmangazi İlçesi, , Dikkaldırım Mahallesi Bursa merkezinin kuzey batı bölgesinde Bursa - İzmir Yolu üzerine yakın Osmangazi merkezinden yaklaşık 5 km uzaklıktadır.

Doğusunda Kükürtlü, kuzeyinde Sirameşeler, kuzeybatısında Soğukkuyu, doğusunda Kükürtlü Mahallesi ile batısında Nilüfer ilçesi bulunmaktadır.



Mahalle krokisi



Hava fotoğrafı

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2023 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.214.571 kişidir. Bu nüfus, 1.605.941 erkek ve 1.608.630 kadından oluşmaktadır. % 49,96 erkek, % 50,04'ü kadındır.

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2023 yılına göre 885.273 kişidir. Bu nüfusun 443.313'ü erkek ve 441.960'ı kadından oluşmaktadır.

Toplam nüfusun %50,11'i erkek, %49,89'u kadındır.

Dikkaldırım Mahallesi yaklaşık olarak 128,8 ha büyüklüğünde olup, 2023 yılı nüfusu 9.134 Erkek, 9.523 Kadın olmak üzere 18.657 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2. Sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638 ha. alana sahip olup, bunun 354.143 ha.'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir. 3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Osmangazi İlçesi Bursa kentsel yerleşim alanının en eski tarihi dokuyu barındıran ve merkezi içeren yerleşim bölgesidir.

Osmangazi İlçesi'nde %50 ile hizmetler 1.sırada, %37 ile sanayi 2.sıradadır. Tarımın payı ise %10'dur.

Eski tarihi merkezi günümüze taşıyan Hanlar Bölgesi, Kapalı Çarşı, Tuz Pazarı gibi ticari fonksiyonların yoğunlaştığı ticaret alanları ile Bursa kent yerleşiminin en önemli ticaret aksları (İnönü Caddesi, Gazcılar, Cumhuriyet Caddesi, Atatürk caddesi) ilçede yer almaktadır. Bursa kentsel yerleşim alanı ve Bursa il sınırları içinde ticari faaliyetlerin en yoğun olduğu bölge Osmangazi İlçesidir. Osmangazi İlçesi Bursa ilinin MİA (Merkezi İş Alanları) bölgesidir.

Ayrıca ilçe sınırları içinde il genelinde en büyük alışveriş merkezleri (Korupark, Zafer Plaza, Anatolium, Carrefour, As Merkez, Ikea, Özdilek, Kent Meydanı, Metro Gross Market) yer almaktadır. 475 ha. yüzölçümündeki DOSAB (Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi) ilçe sınırları içinde yer alan tek Organize sanayi bölgesidir.

İlçede özellikle merkez çevresinde ve Yalova yolu çevresinde küçük sanayi, depolama işyerleri (Panayır, Alaşar, Ovaakça, Eski Yalova Yolu, Küçük Balıklı) yoğun bir şekilde gelişmiştir.

İlçenin kuzey kesimleri ise Bursa Ovasının verimli tarım arazileri içinde kalmaktadır. Tarım arazilerinde sulu tarım yapılmaktadır. Meyve ve sebzecilik ön plandadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

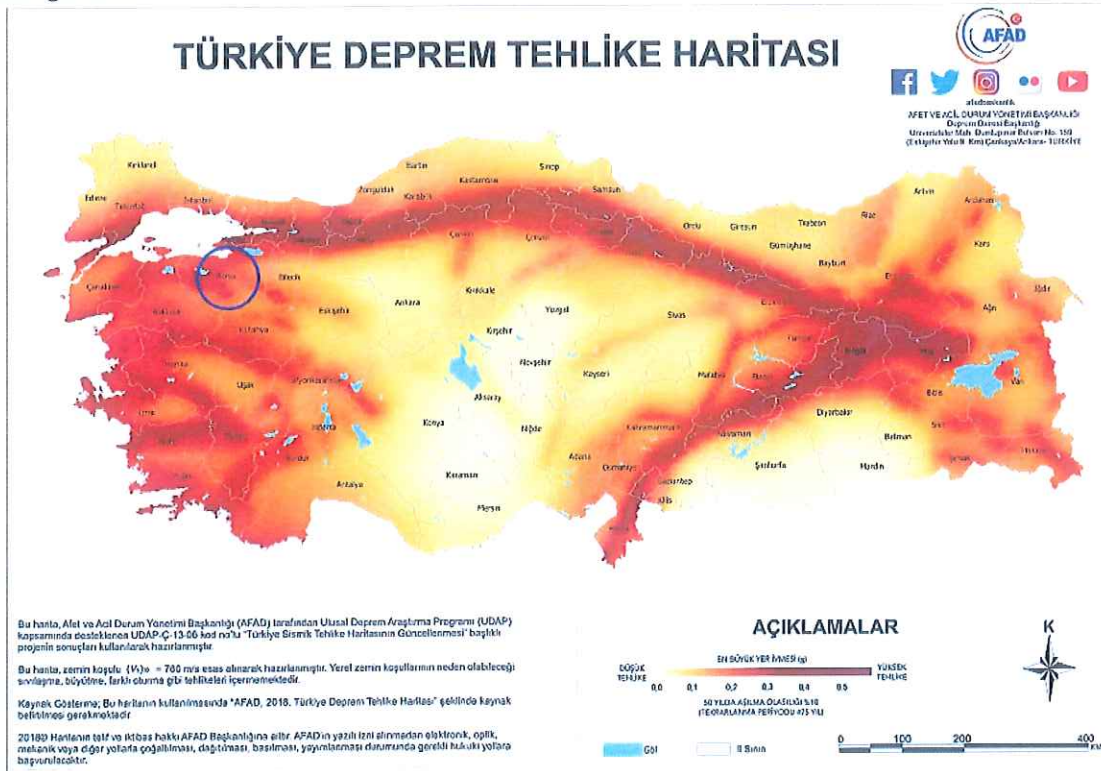
1/1000 ölçekli Eski İzmir Yolu – Uludağ Çıkış Yolu Arası Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer alan Osmangazi Belediye Meclisi'nin 03.10.2001 tarih ve 282 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.03.2002 gün ve 828 sayılı kararı ve UİP-16021016/175 sayı ile onaylanmıştır.

Dikkaldırım Mahallesi, 4548 ada, 33 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında E =1.00 Yençok = Serbest Askeri Alan' da kalmakta olup; doğusunda Ortaöğretim alanı, batısında Sağlık Tesisi Alanı, kuzeyinde park ve spor alanı ile güneyinde konut alanı yer almaktadır.

2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Planlama Alanı, İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre Yüksek Tehlikeli bölgededir.



Kaynak: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Neojen3(Ne3)

Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarını diğer alanlara nazaran daha fazla bir kısmını teşkil etmektedir.

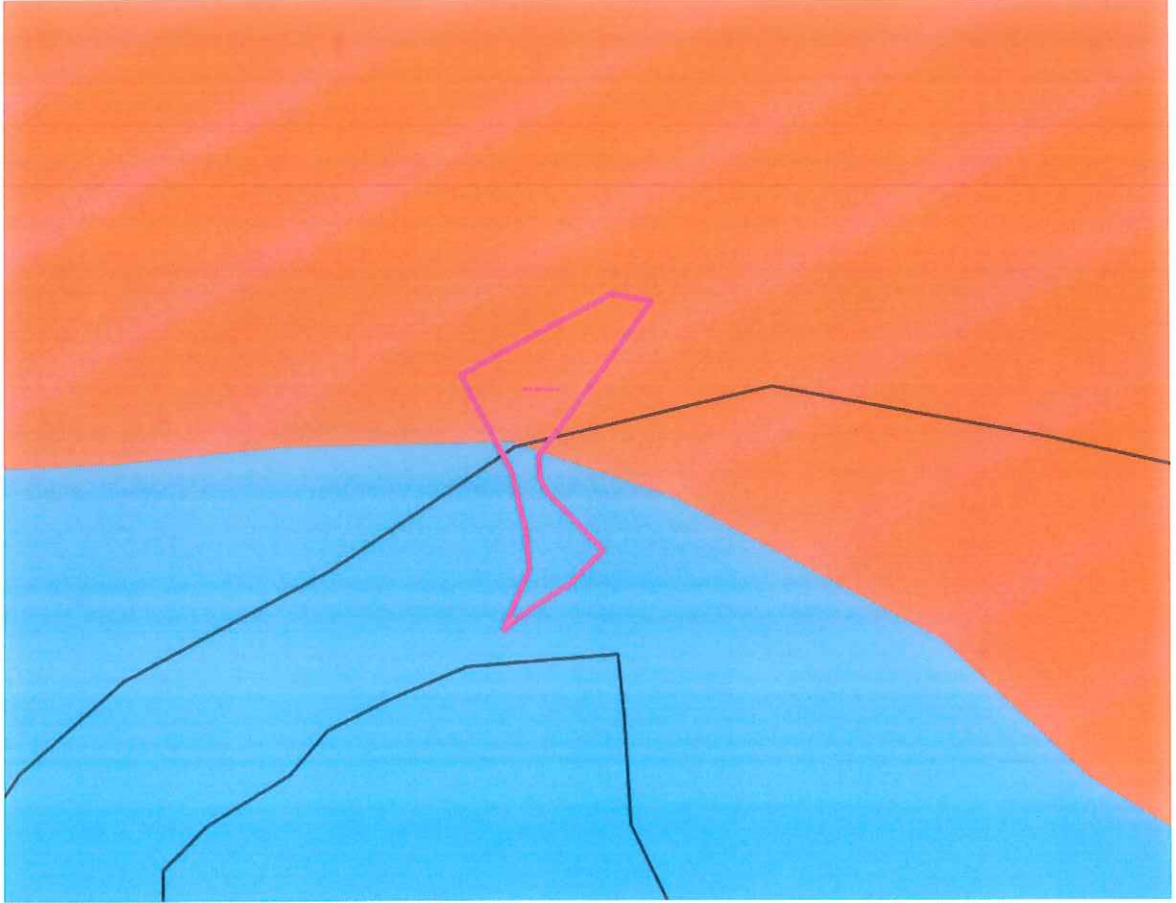
Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan neojen çökelleri, kumlu kil, killi kum, siltli kil, siltli kum, orta/yüksek pilastisiteli kil ve kil/marn aralanmasından oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; $N=14 - 30$ arasında değişmektedir.
- Bölgede yeraltı suyu tablası bulunmamakla birlikte, bu alanda yapılan bazı sondajlarda (münferit olarak) 1.20m. – 7.80m.'lerde su seviyelerine rastlanmıştır.
- 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.
- Zemin hakim titreşim peryodu $T_0=0.17 - 0.48$ sn arasındadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z3 olarak tanımlanmıştır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan çalışmalarda sıvılaşma verilerine rastlanmamıştır
- Bu alanlarda çok katlı yapılaşmada (6 kat ve üstü) oturma ve zemin büyütmesi sorunları nedeniyle özel temel sistemlerinin uygulanması gerekebileceğinden 5 kata kadar yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Zemin Değerlendirme Paftasında mavi renk olarak lekelenmiş ve/veya gösterilmiştir. Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmını oluşturmaktadır.

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

- Neojen çökellerinin genelde, yüksek orta pilastisiteli katı/sert killeri ve yer yer bu birimlerle ardalanmalı orta sıkı/sıkı yapılı kum, siltli kum, marn birimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca özellikle Uludağ'ın kuzey yamaçlarında bu birimler kumtaşı, kil taşı özellikleri göstermektedir.
- Genel olarak Büyük Şehir sınırları içinde kalan neojen zeminlerin taşıma gücü ve yapılaşma yönünden en iyisini temsil etmektedir.
- Bu sahada yapılan arazi penetrasyon değerleri; $N=35 - 50$ arasında değişmektedir.
- Yeraltı su seviyesi olarak tanımlanabilecek seviyeler 7m. – 13.50m. arasındadır. Ancak, arazi çalışmalarında açılan on sondaja karşın, sadece iki sondajda yeraltı suyuyla karşılaşmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- 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.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin mekaniği, temel mühendisliği açısından yapılarda kat sınırlamasını gerektiren bir durum yoktur. Ancak zemin büyütmesi olabilme riskine karşılık 8,10 kat arası yapılaşma uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

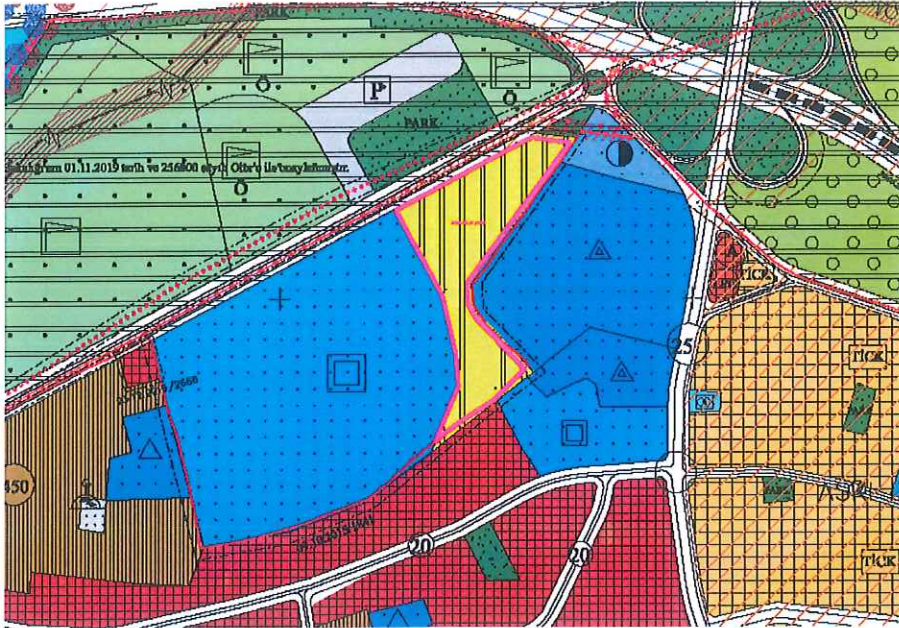


Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu eki

2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.5.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

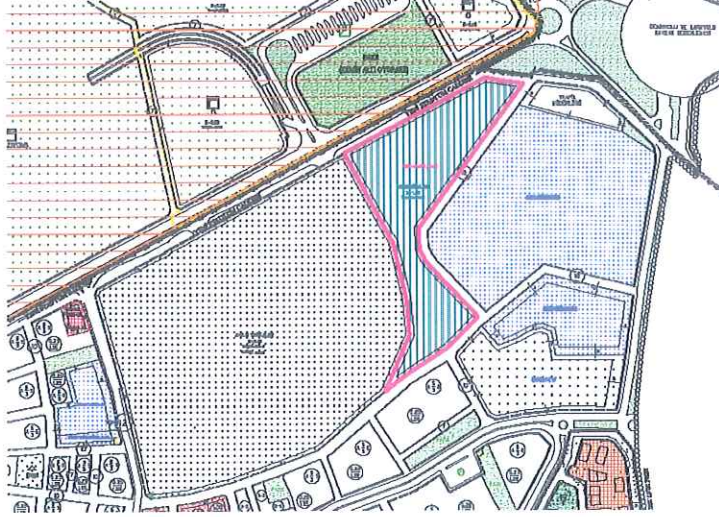
Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 gün ve 487 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Askeri Alanda yer almaktadır.



Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.5.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 27.03.2002 tarih ve 16021016/175 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Eski İzmir Yolu Uludağ Çıkış Yolu Arası Revize İmar Planı kapsamında E : 1.00 Yençok : Serbest yapılanma koşullu askeri alanda kaldığı tespit edilmiştir.



Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Dikkaldırım Mahallesi 4548 ada 33 parselde yer alan ve askeri alan olarak kullanılan yerin, alanın batısında yer alan Ali Osman Sönmez Devlet Hastanesi genişleme alanı ve hastane otoparkı olarak hizmet verebilmesi amacıyla Sağlık Alanı olarak düzenlenmesi Bursa İl Sağlık Müdürlüğü'nün 29.03.2024 tarih ve E-80586470-769-240591034 sayılı yazısı ile talep edilmiştir.

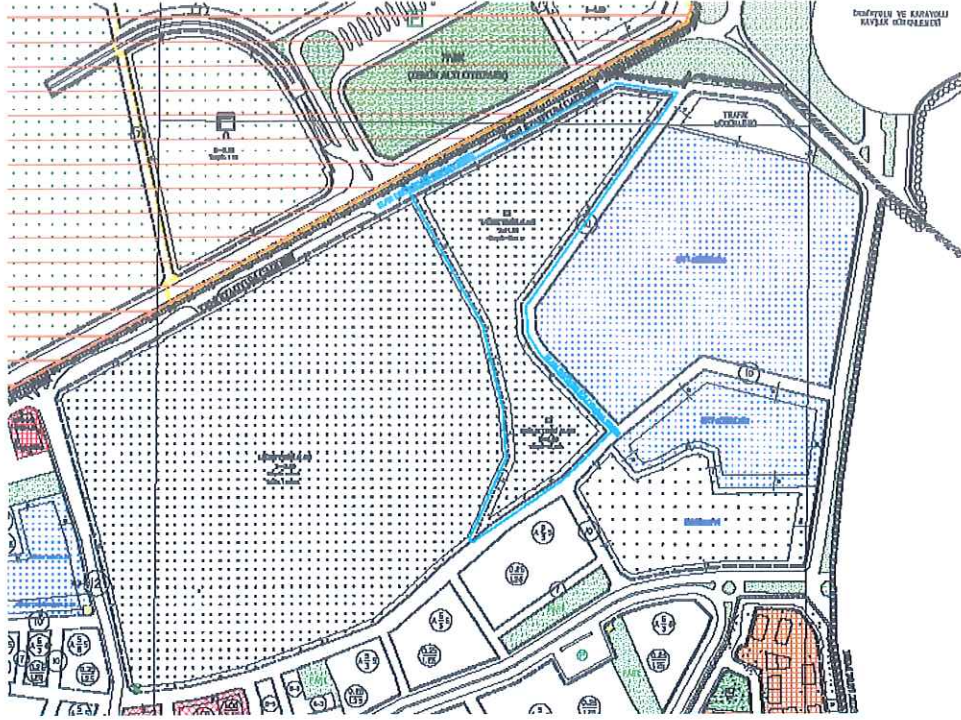
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER



3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Dikkaldırım Mahallesi 4548 ada, 33 parselde yer alan ve Askeri Alan olarak kullanılan yerin, alanın batısında yer alan Ali Osman Sönmez Devlet Hastanesi genişleme alanı ve hastane otoparkı olarak hizmet verebilmesi amacıyla Sağlık Alanı olarak düzenlenmesi talep edilmiştir.

1/1000 ölçekli Eski İzmir Yolu – Uludağ Çıkış Yolu Arası Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer alan Dikkaldırım Mahallesi, 4548 ada, 33 parsel E = 1.00 Yençok = 15.50 Sağlık Tesis Alanı olarak düzenlenmiştir.



Öneri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği örn.

KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN (M ²)	ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M ²)
ASKERİ ALAN	25.767	0
SAĞLIK TESİSİ ALANI	0	25.767
TOPLAM	25.767	25.767