



OSMANGAZİ BELEDİYESİ

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ YUNUSELİ MAHALLESİ 7507, 7508, 7509, 7510, 7511, 7512, 7513, 7514, 7515, 7516 VE 7517 ADALAR KAPSAMINDA 1/1000 HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ YERLEŞİMİ BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

UİP- 16386379

TRENETA Turizm Planlama A.Ş.
Bağcı Mah. 26. Sk. No: 6 Mudanya / BURSA
Tic. Sic. No: 111857 Mudanya / T: 0506 1219683
Dr. Murat ÖZYABA
(Ağrı'da Y. Şehir Plancısı / St. Kuruma Plancısı)
Oda Sic. No: 831 / Dis. No: YTTÜ 15384
ozyaba@gmail.com / Gsm: 0532 584 55 45

Katip ÜYE
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip ÜYE
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
08 / 06 /2022 tarih ve 363 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

MUSTAFA DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21.07/2022 tarih ve 915 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

I. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

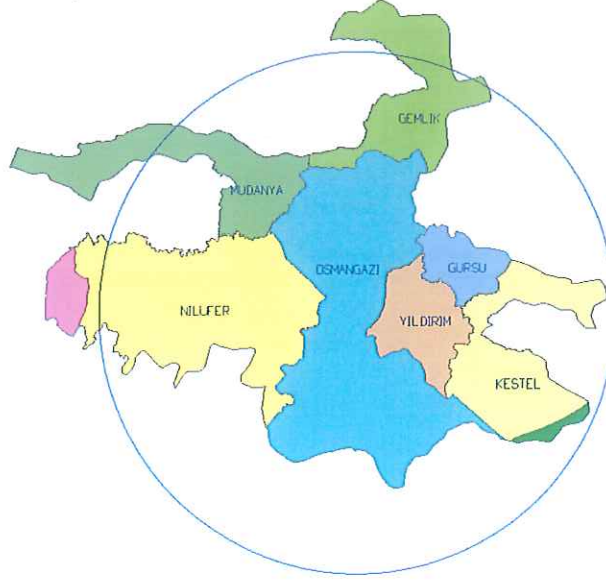
I.1. KONUMU:

Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan bir il merkezidir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir. (Harita 1)

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.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü



Bursa İl geneli itibariyle 2010 yılı nüfusu 2.605.495, yüzölçümü 10.422 km², nüfus yoğunluğu ise km² 'de 250 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3,5 ini barındırır. (2020 yılı Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. (TÜİK)

I.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2020 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 3.056.120 kişiye çıkmıştır. (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

Bursa Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır.

I.3. EKONOMİK YAPISI

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. nci sıradadır.

Bursa İli'nin 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.

Handwritten signature

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. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

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.

1.4. FİZİKSEL YAPISI

1.4.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

Bursa ilinin yaklaşık %35'ini dağlar, %17'sini ovalar kaplar. Bursa Ovası'ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

1.4.2. AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır. Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

1.4.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm.'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

1.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa'nın toplam alanının % 30'unu ekili dikili alanlar, % 1.67'sini nadas alanları ve % 5.14'ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde, Orhaneli ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

1.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa'da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüviyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüviyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

1.4.6. ULAŞIM:

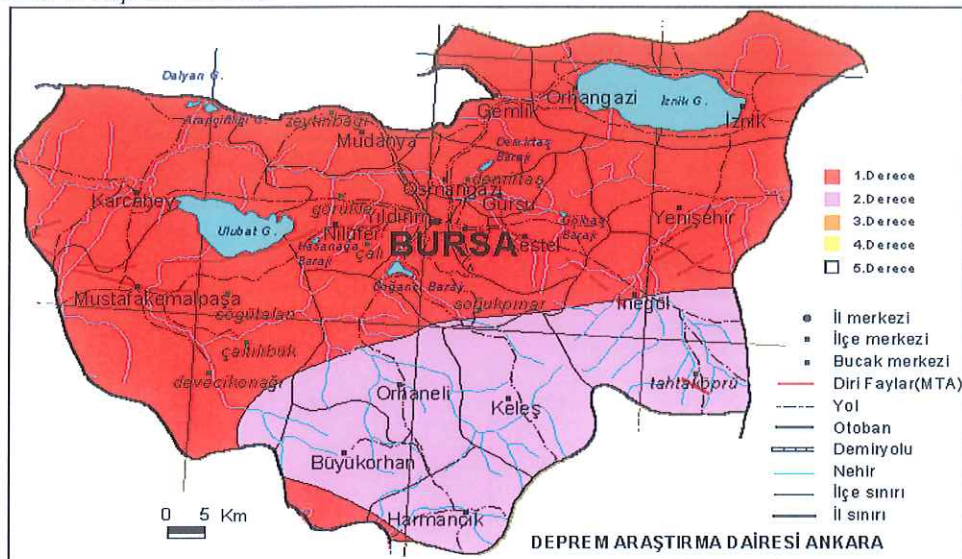
Ayrıca, Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır.



; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,
; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya
; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

I.4.7. DEPREM DURUMU:

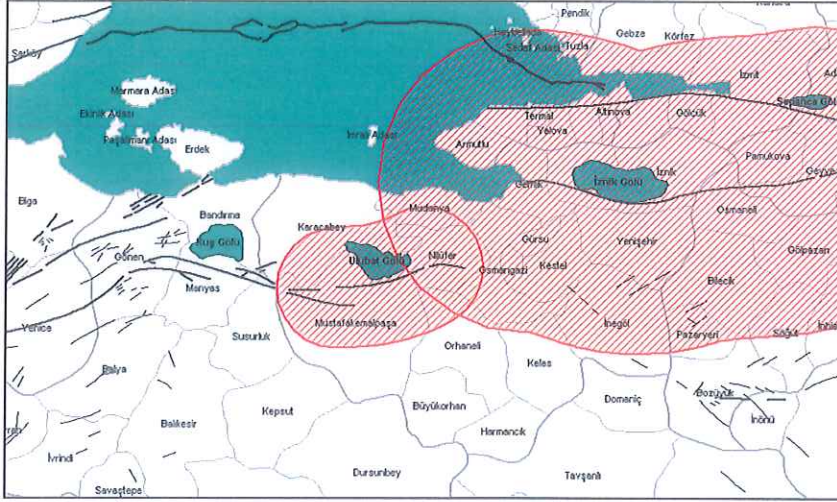
Harita 2: Bursa İli Deprem Haritası



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 İzmit Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremde 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)

Resim 1:

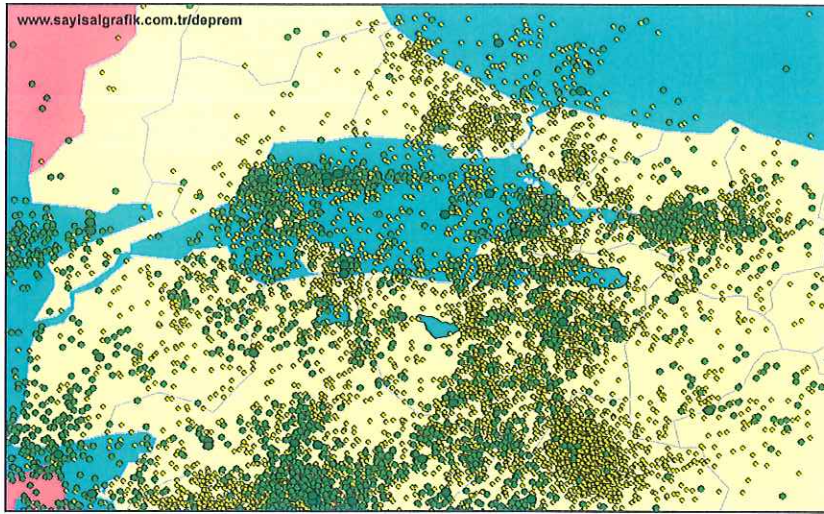


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda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

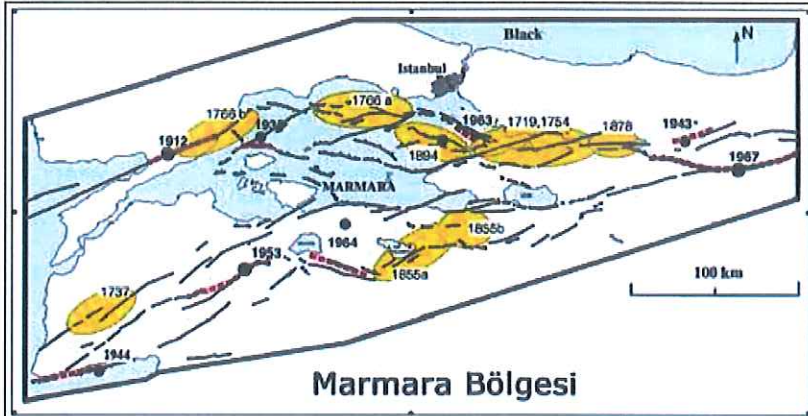
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli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

Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Şekil 'de verilmiştir.

Resim 2:



Resim 3:



II. PLANLAMA ALANI KAPSAM VE AMAÇ

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Yunuseli

Plan Adı: 1/1000 ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşimi Bölgesi Uygulama İmar Planı

Ada/ Parsel: 7507, 7508, 7509, 7510, 7511, 7512, 7513, 7514, 7515, 7516 ve 7517 adalar



Uydu görüntüsü (2020)

Plan değişikliğine konu alan Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı'na 700m, Yunuseli Toplu Konut Alanının kuzey batısında konumlanmaktadır.

Yunuseli Mahallesi 7513 ada 3 parselde bulunan 112,5m² yüzölçümündeki taşınmazın Bitişik Nizam olarak düzenlenmesi talep edilmiştir.

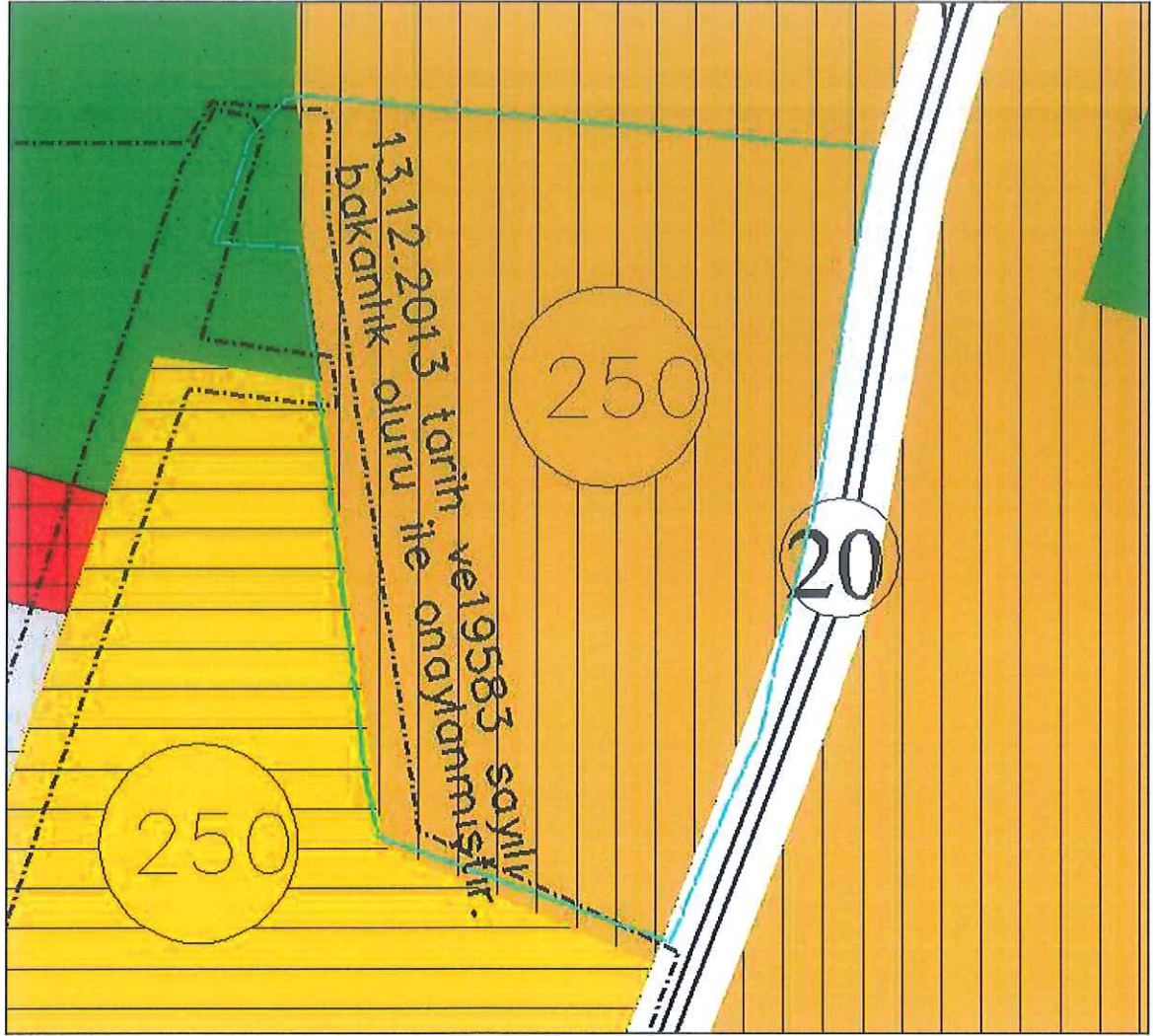
Yapılan incelemede söz konusu parselin ilk olarak 1/1000 ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında Bitişik Nizam ön bahçe 5m 2 Katlı Konut Alanında kaldığı tespit edilmiştir. Talebe konu parselin tapu alanının 112,63m² olduğu 5m çekme mesafesi ile sağlıklı bir yapılaşmanın gerçekleştirilemeyeceği tespit edilmiştir.

Yunuseli Mahallesi 7513 adanın bir kısmını da kapsayan alanda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 13.12.2013 tarih 19583 sayılı Olur'u ile onaylı plan değişikliği ile adanın bir kısmının 7m Yol Alanında bir kısmının da Emsal:1.50 Hmax:6 Kat Toplu Konut Alanı kapsamında kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu değişiklik sonrası 7513 ada 1, 2, 3 parseller Bitişik Nizam ön bahçe 5m 2 Katlı Konut Alanı olarak korunmuştur.

W

III. ONAYLI PLAN VERİLERİ

III.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı

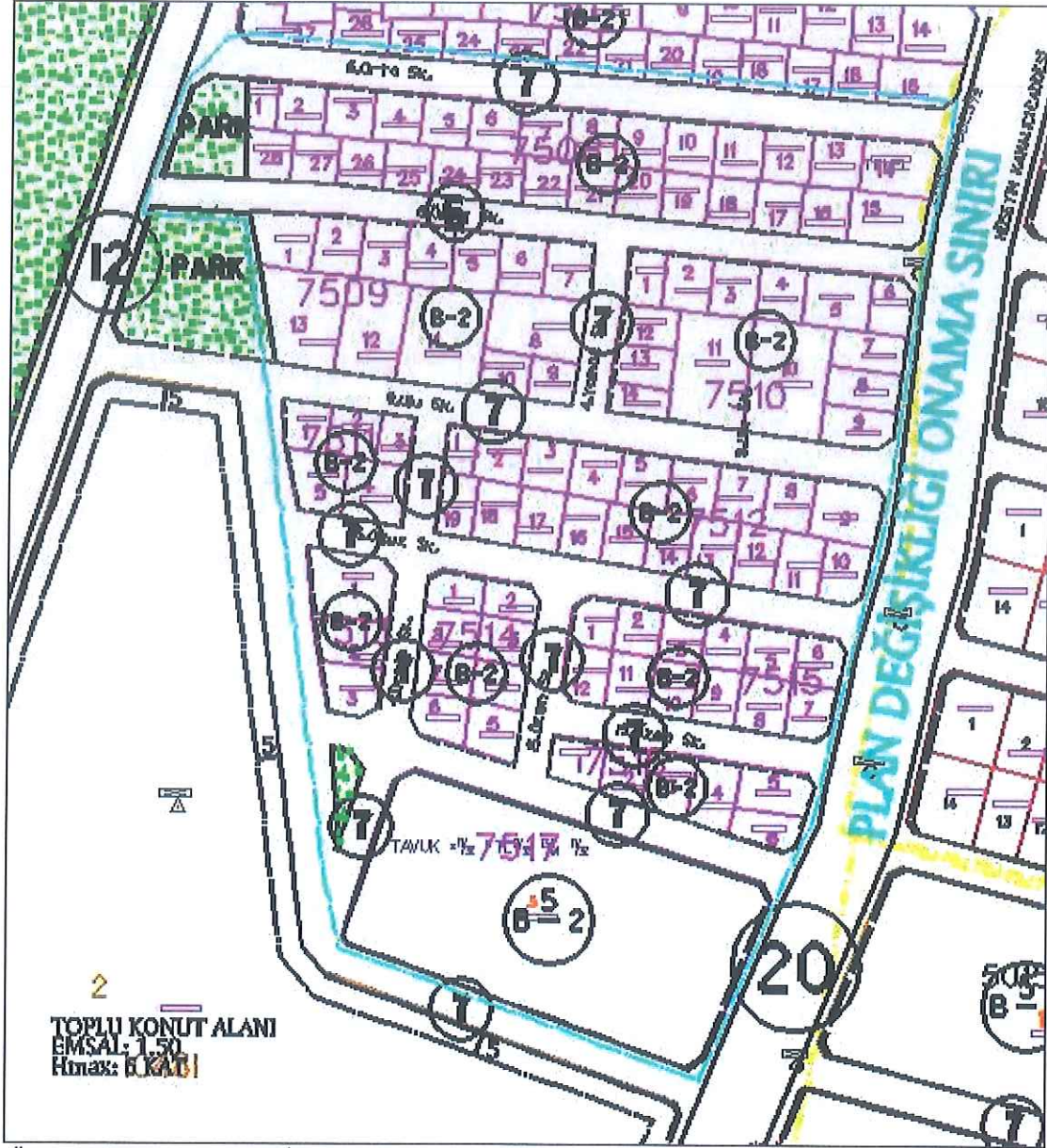
1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı kapsamında kısmen 250 ki/ha Yoğunlukta Konut Alanında kısmen Rekreasyon Alanında kalmaktadır.

M

[illegible]

me

IV. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASI



Öneri 1/1000 ölçekli UİP örneği

Hazırlanan plan değişikliği ile Yunuseli Mahallesi 7513 adanın Bitişik Nizam 2 Katlı (B-2) Konut Alanı olarak düzenlendiği, 7508 ada ve 7509 adalar arasındaki 6m genişliğindeki çıkmaz sokak olan 6. Ömür sokağın 802.Sokağa bağlantısının açılarak yeniden düzenlendiği ve 7507, 7508, 7509, 7510, 7511, 7512, 7513, 7514, 7515, 7516 ve 7517 adaların imar hattının kadastral hatta çakıştırıldığı hali ile plan değişikliği hazırlanmıştır.

	ONAYLI PLAN (m ²)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ(m ²)
KONUT ALANI (B-2)	12488.7	13134.2
KONUT ALANI (5M ÖN BAHÇELİ B-2)	3695.84	3129.4
PARK ALANI	448.9	386.9
YEŞİL ALAN	144.1	81.3
YOL	6573.92	6619.5

Handwritten signature