



OSMANGAZİ BELEDİYESİ

**BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ GÜNDOĞDU MAHALLESİ 10169
ADA 49 PARSELE İLİŞKİN GÜNDOĞDU KÖYÜ**

UYGULAMA İMAR PLANI

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

TRENETA Turizm Planlama A.Ş.
Sademî Mah. 26. Sk. No: 6 Mudanya / BURSA
Tic. Sic. No: 111857 Mudanya V.D: 8591219883
Dr. Murat ÖZYABA
(Ağrısı Y. Şehir Plancısı / Sit. Koruma Plancısı)
Oda / Sic. No: 83 / Dip. No: Y.TÜ.15394
ozyaba@gmail.com Gsm: 0532 554 55 45

PİN: UİP- 16464441

Katip ÜYE
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip ÜYE
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
08/06/2022 tarih ve .360... sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

MUSTAFA DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.12.2022 tarih ve 915 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

I. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

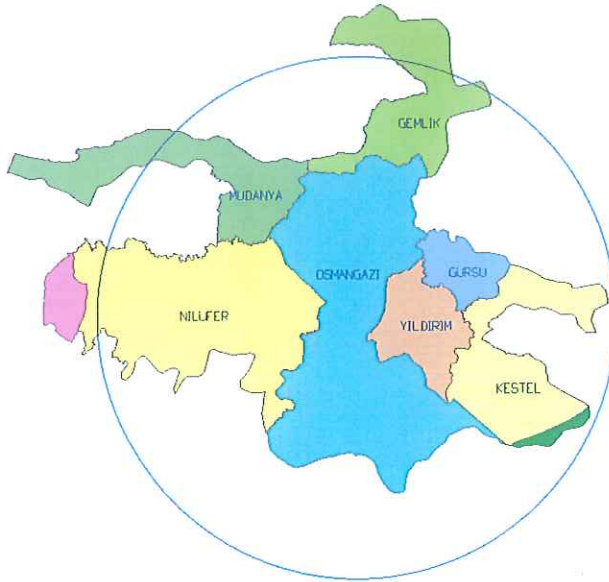
I.1. KONUMU:

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 dahil 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. (2010 yılı Türkiye nüfusu 73.722.998 kişidir. Kaynak:TÜİK)

1.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2010 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 2.308.574 kişiye çıkmıştır. (Kaynak:Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

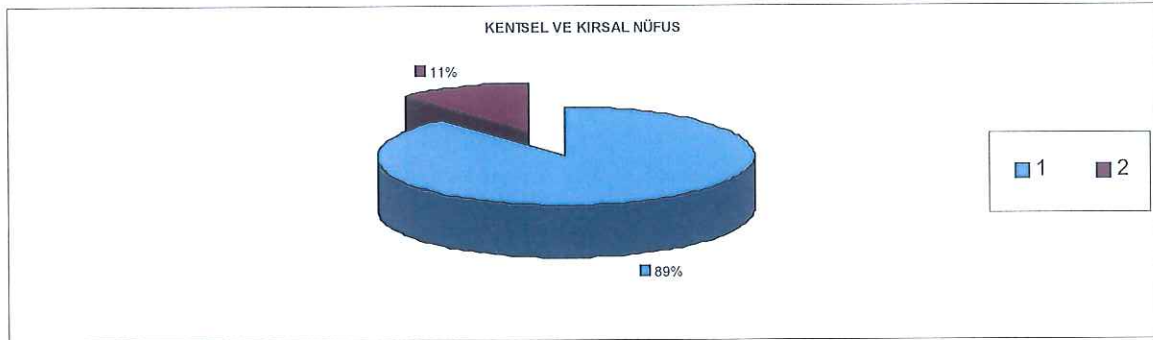
Tablo 1: Bursa İli Nüfus Oranları

	Kişi	%
Kentsel Nüfus (İl geneli)	2.308.574	88,9
Kır Nüfusu (il geneli)	296.921	11,4
Bursa İl Nüfusu	2.605.495	100,00
Büyükşehir Belediyesi Nüfusu	1.905.570	82,54
Diğer Kentsel nüfus	403.004	17,46
Bursa Toplam Kentsel Nüfusu	2.308.574	100,00
Büyükşehir Belediyesi Nüfusu	1.905.570	71,94
Diğer	699.925	28,06
Bursa İl Nüfusu	2.605.495	100,00

Kaynak: TÜİK(Kaynak:DİE ve Kuzey Planlama Bölgesi)

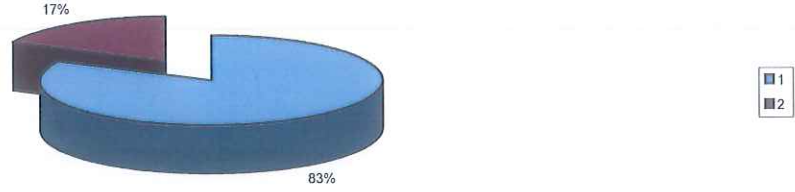
Bursa İlinde Kent Nüfusunun İl nüfusuna oranı (%88.6) Ülkedeki oranın (%64.90) üzerindedir. İl nüfusunun yapısına bakıldığında kentsel nüfusun büyük kısmı (%82.54) Büyükşehir kapsamında kalmaktadır.

Grafik 1: Kentsel ve Kırsal Nüfus Oranı(Kaynak:DİE ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)



Grafik 2: Büyükşehir Nüfusunun Toplam Kentsel Nüfusa Oranı(Kaynak:DİE ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)

BÜYÜKŞEHİR NÜFUSUNUN TOPLAM KENTSEL NÜFUSA ORANI



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.

1.3. 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.

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)

Tablo 2: Bursa İli'ndeki Çalışan Sayısı Ve Aktivite Oranı

Yıllar	Nüfus	Çalışan sayısı	Aktivite oranı
1980	1 148 492	495.813	43,1
1990	1 603 137	662.512	41,3
2000	2 125 140	825.531	38,8

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan 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.

Tablo 3: Bursa İli’nde Sektörel Dağılım

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu

1980 yılı verilerinde çalışan kişi sayısı son derece yüksektir. Bunda en önemli faktör, Bursa ilinde aile işletmelerinin bu verilerde dikkate alınması olmuştur.

Tarım sektörü; 1990’da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000’de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990’da 1.8 oranında gelişme, 2000’de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000’de ise 2.2 oranında gelişme sağlamıştır.

I.4. FİZİKSEL YAPISI

I.4.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topografyasını 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.

I.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.

I.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.

I.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.

I.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.

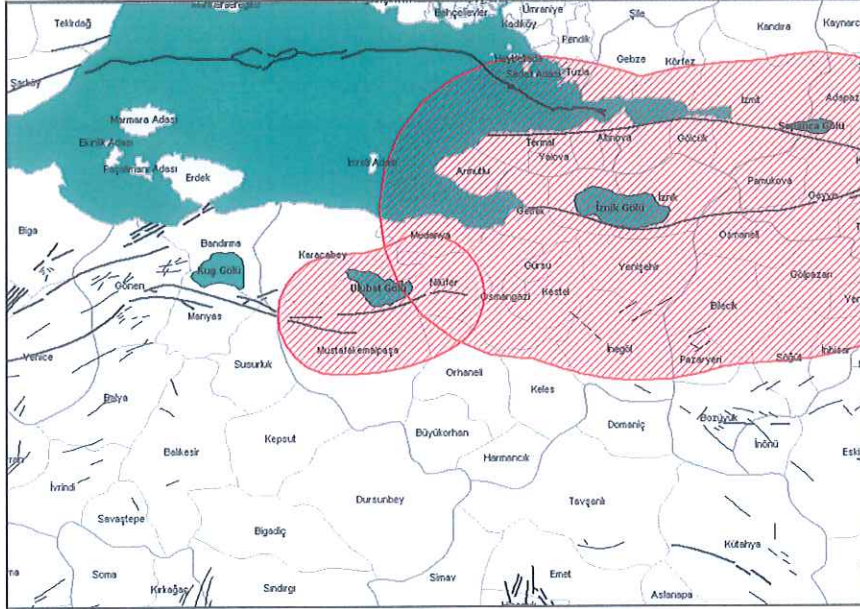
I.4.6. ULAŞIM:

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

Doğu kesimde	; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,
Kuzey kesimde	; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu
Batı Kesimde	; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

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:

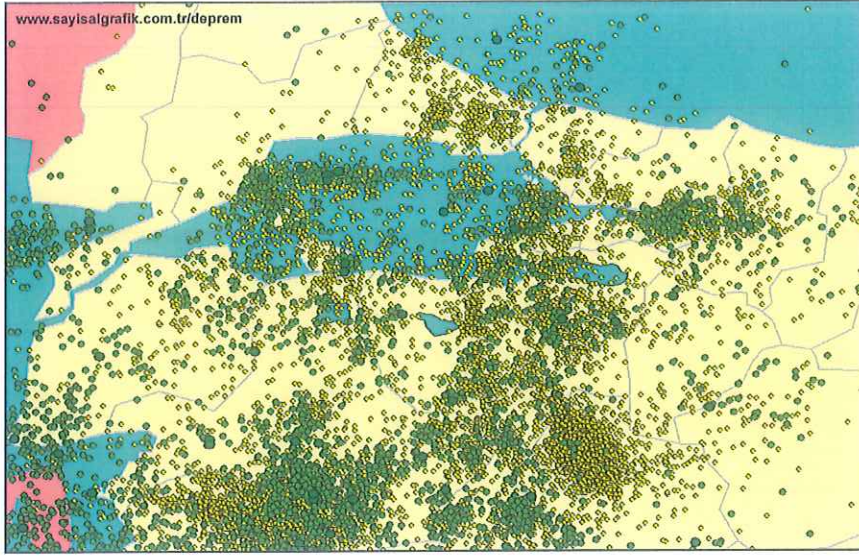


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zone'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne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

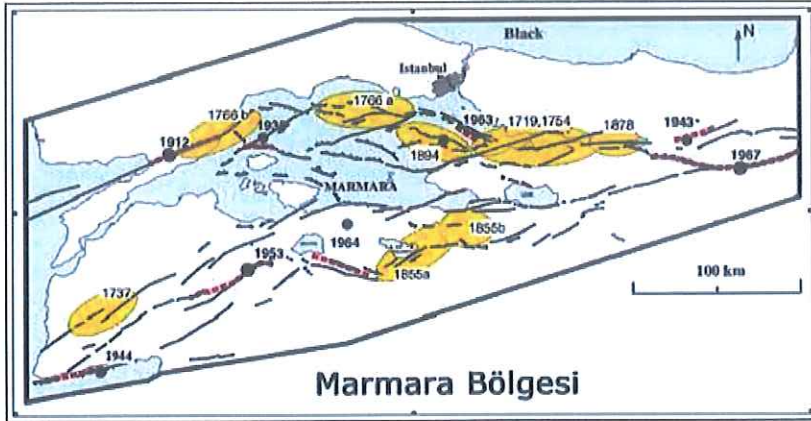
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zoneunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli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

Ada-Parsel: 10169 ada 49 parsel

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planı

Plan Değişikliğine Konu Alan: 12620,60 m²'dir.



Plan değişikliğine konu alan Osmangazi İlçesi Gündoğdu Mahallesi kuzeyinde 10169 ada 49 parselde yer alan rekreasyon alanında bulunan halihazır yolları kapsamaktadır.

III. UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK ETÜD



Handwritten signature or initials.

1. Yapılan bu çalışma; Bursa İli, Osmangazi İlçesi sınırları içerisinde yer alan Gündoğdu Köyleri sınırları içerisinde kalan bölgenin uygulama imar planına esas yerleşim amaçlı jeolojik etüdünü kapsamaktadır. 1/1000 ölçekli 2 adet halihazırda H22A.16B.4B- H22A.16B.4A- H22A.16A.3B- H22A.16A.2C- H22A.16B.1D- H22A.16B.3A- H22A.16B.3D- H22A.16B.4C pafta numaraları mevcut olan yaklaşık 85 hektarlık bir alandır.

2. İnceleme alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu köyünü içerisine alan bölgede kalmaktadır. Kuzeyinde Kurşunlu, güneyinde ise Ahmetbey ve Çağlayan Köyleri yer almaktadır. Gündoğdu Köyü hafif eğimli bir alanda (%0-20) bulunmaktadır. Gündoğdu Köyünü çevreleyen alanlar özellikle kuzeyi topoğrafya eğiminin sıklıkla değiştiği alanlar olup yersel olarak bazı yerlerde eğim miktarı %40 ve üstündedir.

3. Etüd konusu alan ve çevresinde Neojen yaşlı birimlerden Kumlu KİL, Siltli Çakıllı KUM, Az Çakıllı Kumlu KİL, Az Kumlu ÇAKIL, Az Killi Kumlu ÇAKIL, Az Çakıllı Siltli KUM, Killi KUM, Az Kumlu KİL, Az Siltli Kumlu ÇAKIL, Az Kumlu SİLT, Az Çakıllı Killi KUM, Az Kumlu Çakıllı KİL, Ayrışmış Kumtaşı Ardalanması, Kireçtaşı bulunmaktadır. Ayrıca etüd alanının kuzeyinde Paleojen Yaşlı Bazalt seviyeleri bulunmaktadır.

4. İnceleme alanında genel itibariyle jeolojik yönden bir problem bulunmadığı ancak lokal bazda yüksek eğimden dolayı bir dizi önlemlerin alınması uygun görülmektedir. Yerleşime uygun alanlarda, Parsel bazında yapılacak olan kazılarda mevcut ve sonradan oluşabilecek şevlerin tekniğe uygun projelendirilmiş istinad duvarları ile desteklenmesi uygun görülmektedir. Yerleşime önemli alanlarda (genellikle %20-40 arasında kalan yerlerdir.) ise mevcut ve sonradan oluşabilecek şevler ile kazı esnasındaki şevlerin istinad duvarı, kademelendirme, mini kazık gibi çalışmalardan araziye uygun olanı seçilerek şev stabilitesinin korunması koşuluyla kazı projesi projelendirilip inşa edilmesi gerekmektedir.

5. Yapılan analizlerden de görüldüğü gibi, esas olarak arazinin topoğrafik koşullarından kaynaklanan lokal stabilite problemleri meydana gelme riski vardır. Özellikle eğimin %40 ve daha büyük olduğu bu alanlar (AJE) ayrıntılı jeolojik etüd gerektiren alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu tür alanlarda ayrıntılı jeolojik etüd yapılmadan hiçbir şekilde planlamaya gidilmemesi gerekmektedir. Ayrıntılı jeolojik etüd kapsamında mevcut alan ve çevresini kapsayan yamaçların duraylılığının incelenerek, şev stabilite analizlerini içeren detaylı jeoteknik etüd raporları hazırlanmalıdır. Bölgesel bazda yapılacak bu çalışmada bir dizi zemin sondajının açılması, arazi deneylerinin (Standart penetrasyon deneyi, pressiyometre vs.) yapılması, zemin-kaya mekaniği laboratuvar deneylerinin yapılması, açılan sondaj deliklerine yerleştirilecek inklinometre ölçümleriyle zemin deplasmanları ve piyazometre ölçümleriyle su seviyeleri değişimlerinin takip edilmesi öngörülmektedir. Böylece şev stabilitesi ile ilgili değerlendirmelerinin yapılması uygun görülmektedir.

6. İnceleme alanında sıvılaşma potansiyelinin olmadığı görülmektedir.

7. Parsel bazında yapılacak olan kazılar esnasında bölgenin yamaç duraylılığı ve şev stabilitesinin korunması koşuluyla kazı projesi projelendirilip inşa edilmesi gerekebilir. Ayrıca parsel bazında yapılaşmaya gidilmesi durumunda yeraltı ve yüzey sularının şişmeyi ve yapı temellerini etkilemesini önlemek için yüzey ve temel drenajı yapılmalıdır.

8. Uygulama İmar Planına yönelik olarak yapılan bu çalışmada verilen tüm zemin parametreleri zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında lokal bazda zeminin farklı özellikler gösterebileceği, bu nedenle, parsel bazında ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etütlerin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi gerekmektedir.

9. İnceleme alanında 1/1000'lik yerleşime uygunluk haritasındaki paftalarda da görüleceği üzere sarı renkli alanlar yerleşime uygun alanlardır. Mavi renkli alanlar yerleşime önemli alanlar, kırmızı alanlar ise ayrıntılı jeolojik etüd gerektiren alanlar olarak işlenmiştir.

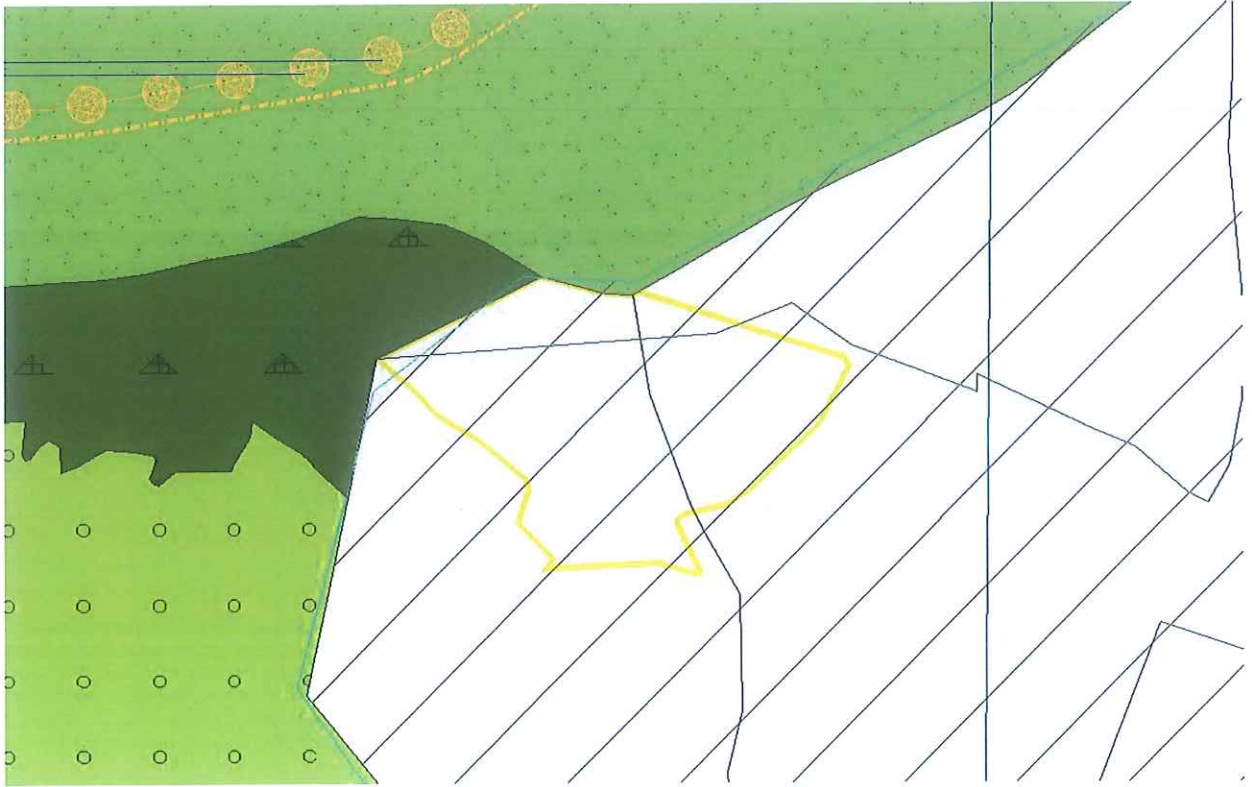
10. Etüd alanının taşıdığı jeolojik ve morfolojik özellikleri ile bölgenin 1.Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında; Projelendirmede "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" de belirtilen şartlara uyulmalıdır.

III. ONAYLI PLAN VERİLERİ

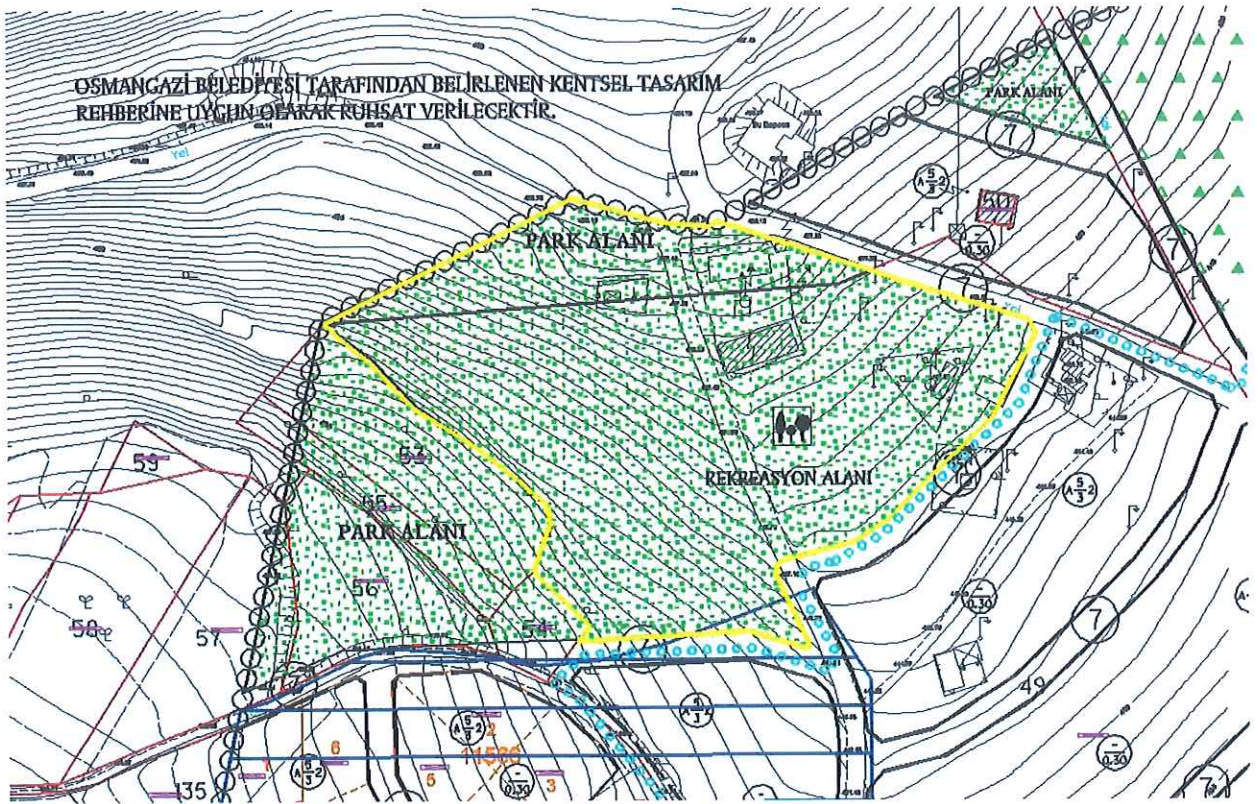
III.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında köy yerleşim alanında kalmaktadır.

Harita 3: 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı



III.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



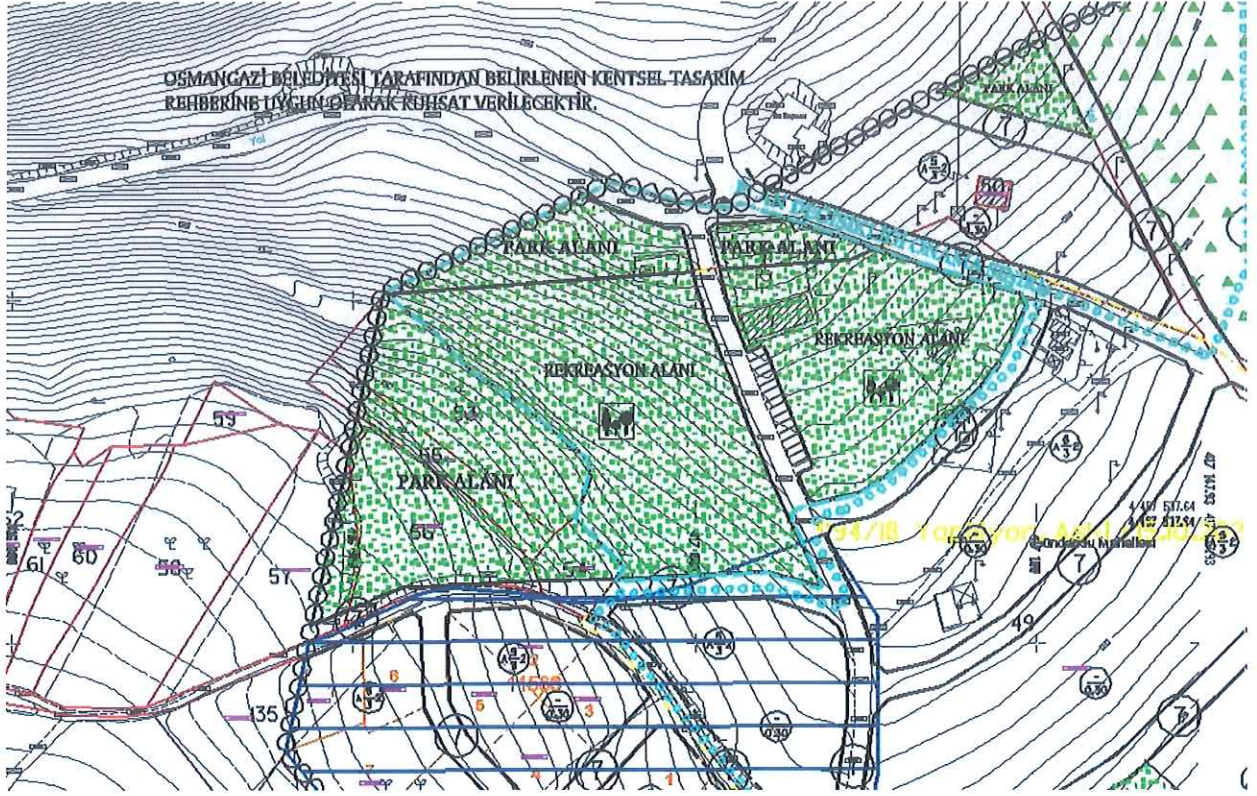
Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planı kapsamında rekreasyon alanında ve park alanında kalmaktadır.

IV. PLANLAMA ÇALIŞMASI

IV.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASI

ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

4.1 1/1000 Ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planı Değişikliği



Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.03.2015 tarih ve 535 sayılı kararı ve UIP-8109,2 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planı kapsamında kalan mülkiyeti Osmangazi Belediyesine ait 10169 ada 49 parselde yeralan rekreasyon alanında halihazırda mevcut yolların açılmasını içeren plan değişikliği hazırlanmıştır. Planın uygulanabilirliğinin sağlanması mevcut yol akslarının sürekliliğinin sağlanması amaçlanmıştır.

KULLANIM	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
REKREASYON	10192,40	9476,00
PARK	2175,40	1773,05
YOL		933,25
OP		185,50
TOPLAM	12367,80	12367,80