



## OSMANGAZİ BELEDİYESİ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KÜPLÜPİNAR MAHALLESİ  
2537 ADA KUZEYİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KANALBOYU  
DOĞUSU SAĞLIKLAŞTIRMA DÖNÜŞÜM AMAÇLI UYGULAMA  
İMAR PLANI**

### PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

**Dr.MURAT ÖZYABA**  
Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı  
(A Grubu)  
Oda Sicil No: 831 Dip.No: YTÜ 15394  
V.D. Mudanya / 1700 / 1542  
GSM: 0532 5345545

**UİP - 16558768**

**Katip ÜYE**  
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

**Katip ÜYE**  
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
03.11.2021 tarih ve ...567.. sayılı  
kararı ile uygun bulunmuştur.

**Murat DEMİR**  
Meclis Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
19.12.2021 tarih ve 2061 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**Alınur AKTAŞ**  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



## I. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

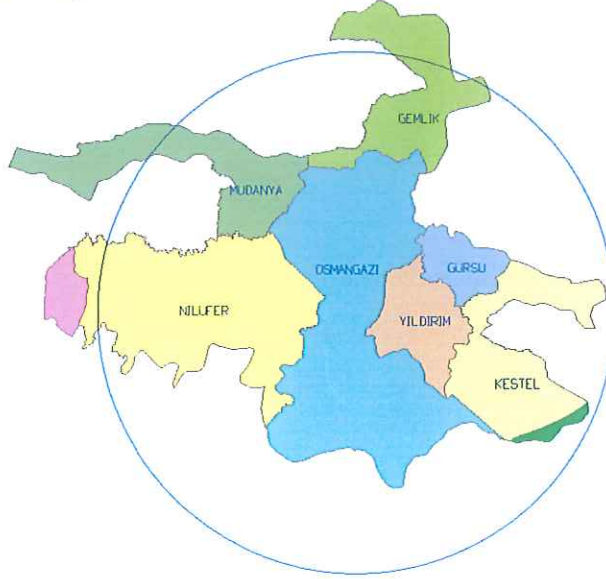
### I.1. KONUMU:

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 dâhil olmuştur.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü



Bursa İl geneli itibariyle 2010 yılı nüfusu 2.605.495, yüzölçümü 10.422 km<sup>2</sup>, nüfus yoğunluğu ise km<sup>2</sup> '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.

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.

#### **I.4. FİZİKSEL YAPISI**

##### **I.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.

##### **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. ULAŖIM:

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

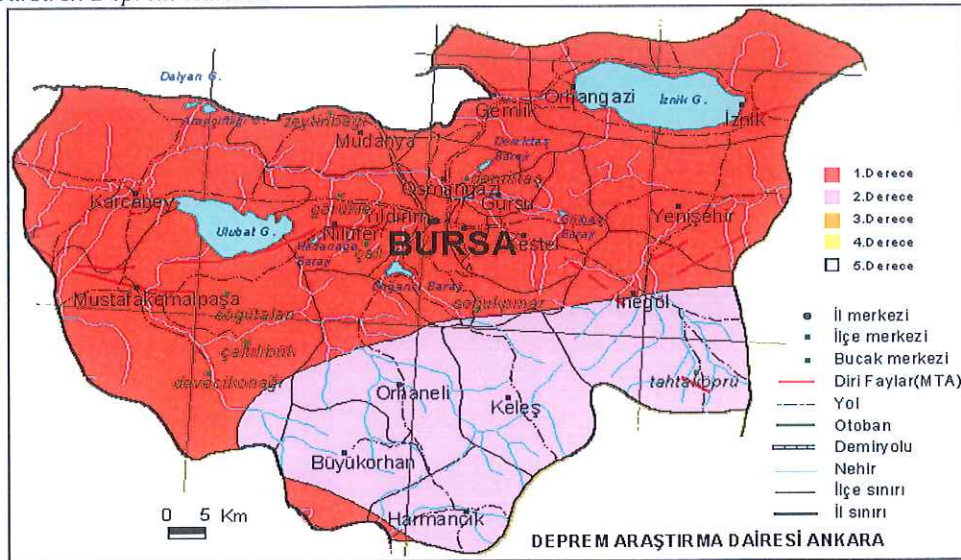
Batı Kesimde ; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa \_eski İzmir yoludur.

Bursa'da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli hattının kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Karayolları açısından bizzat kendisi odak oluşturma özelliğine sahiptir. Denizyolu ulaşımı, Mudanya ve Gemlik'ten sağlanırken, havayolu ulaşımı, Bursa Yenişehir Havaalanı'ndan sağlanmaktadır. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

#### I.4.7. DEPREM DURUMU:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İşkân Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre *I. Derece Deprem Bölgesi* sınırında yer almaktadır.

Harita 2: Bursa İli Deprem Haritası



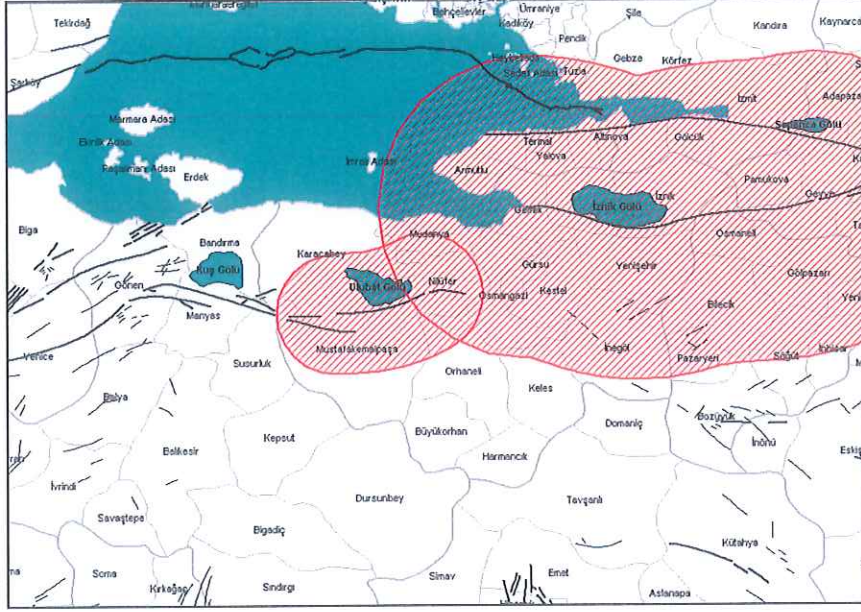
Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğindeki 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 oluşturun ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin ilerine 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)



Resim 1:

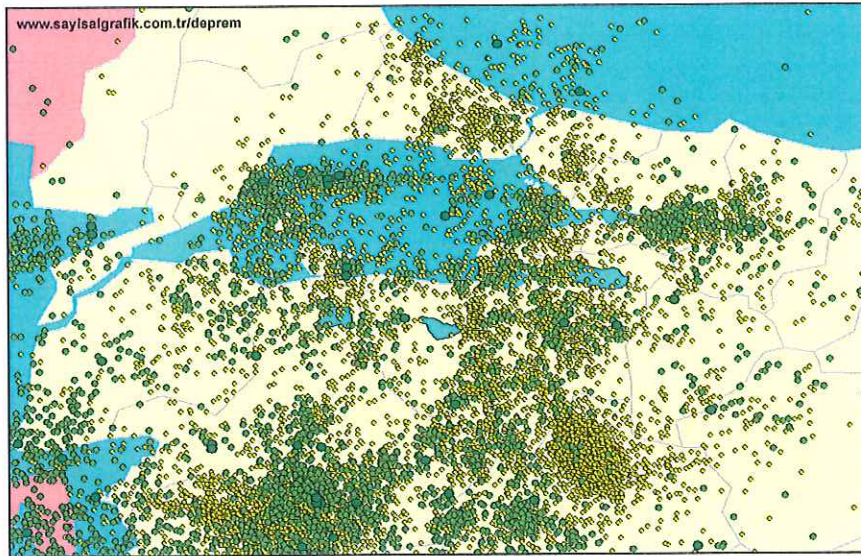


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zonu, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (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.

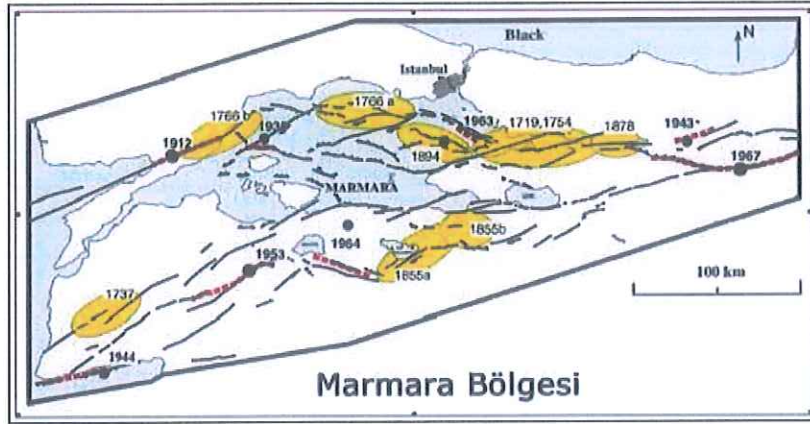
Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Şekil 'de verilmiştir.

Resim 2:





Resim 3:



## II. PLANLAMA ALANI KAPSAM VE AMAÇ

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Küplüpınar

Plan Adı: 1/1000 ölçekli Kanalboyu Doğusu Sağlıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı

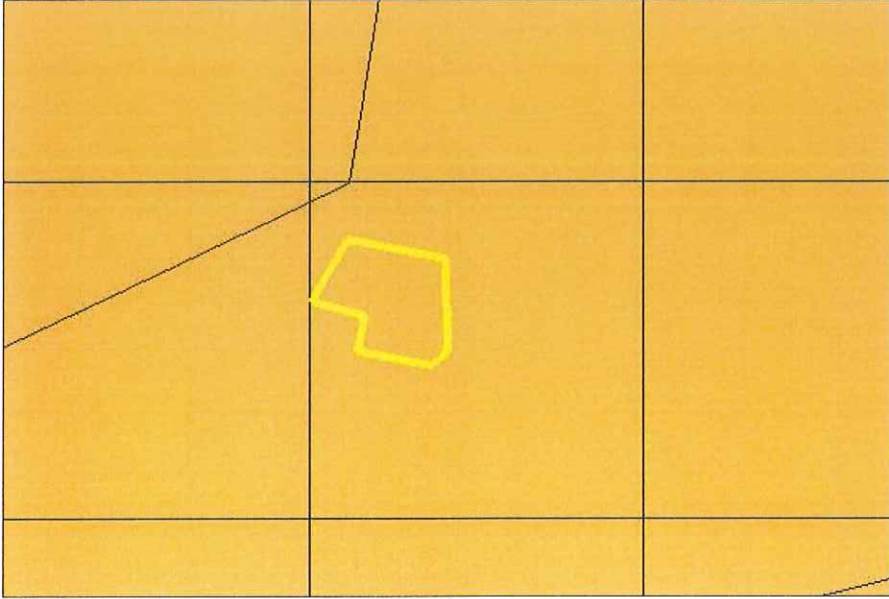


Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 22.07.2003 tarih 16021095/359 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Kanalboyu Doğusu Sağlıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Küplüpinar Mahallesi Adaş Sokak ve Pehlivan Sokak kesişiminde (2537 ada 1 parsel yanında) yer alan tescil dışı alanda plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

### III. ONAYLI İMAR PLANLARI

#### III.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

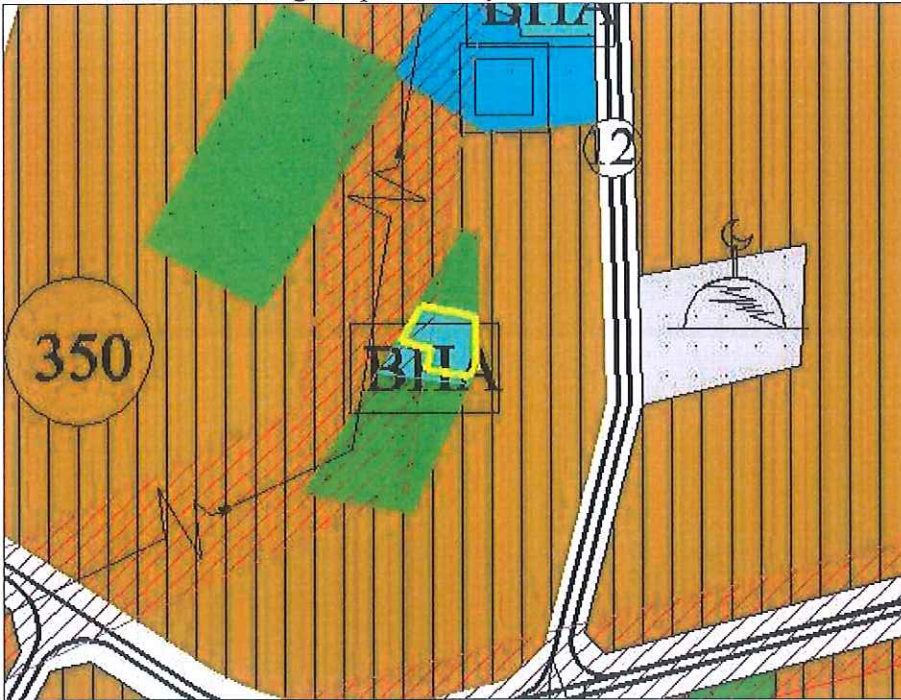
Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında Orta Yoğunlukta Konut Alanında kaldığı tespit edilmiştir.



Onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu örn

#### III.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Belediye Hizmet Alanında kaldığı tespit edilmiştir.

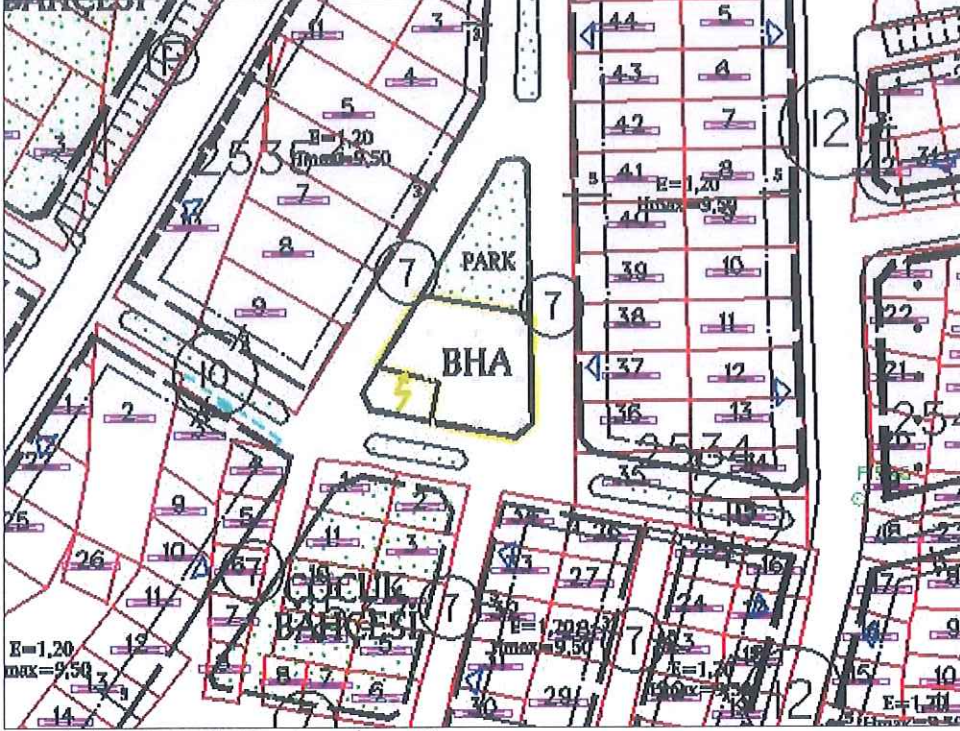


Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı örn



### III.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Söz konusu alan Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 22.07.2003 tarih 16021095/359 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Kanalboyu Doğusu Sağlıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Belediye Hizmet Alanında kaldığı tespit edilmiştir.



Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı örn

#### IV. PLAN ÇALIŞMASI

Fen İşleri Müdürlüğü'nün talebi ile 2537 adanın kuzeyinde bulunan Belediye Hizmet Alanında yapılacak olan tesiste çekme mesafeleri ile alanın yeterli olmayacağı belirtilmiş olup bu doğrultuda düzenleme yapılması talep edilmiştir.

1/1000 ölçekli Kanalboyu Doğusu Sağlıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Küplümar Mahallesi 2537 ada kuzeyindeki tescil dışı alanda bulunan Belediye Hizmet Alanına ilişkin;

'2537 ADA KUZEYİNDE BULUNAN BELEDİYE HİZMET ALANINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ ARANMAZ.'

şeklinde plan notunun ilave edildiği haliyle plan değişikliği hazırlanmıştır.