

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigar Mahallesi 4617 Ada 1 ve 2 Parsellere İlişkin, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılarak, mevcut imar planında konut alanı, ticaret alanı ve park alanı fonksiyonları tanımlanmış 1617 ada 1 ve 2 parsellerde, imar kanununa aykırı hususların giderilmesi amacıyla plan değişikliği yapılmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanına konu Hüdavendigar Mahallesi, 4617 ada 1 ve 2 parsellerin toplam tapu alanı büyüklüğü 3.905,91 m² olup, söz konusu parseller Osmangazi İlçesinin batı kısmında yer alan Hüdavendigar Mahallesinin de kuzey-batı kısmında konumlanmaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi, 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. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır.

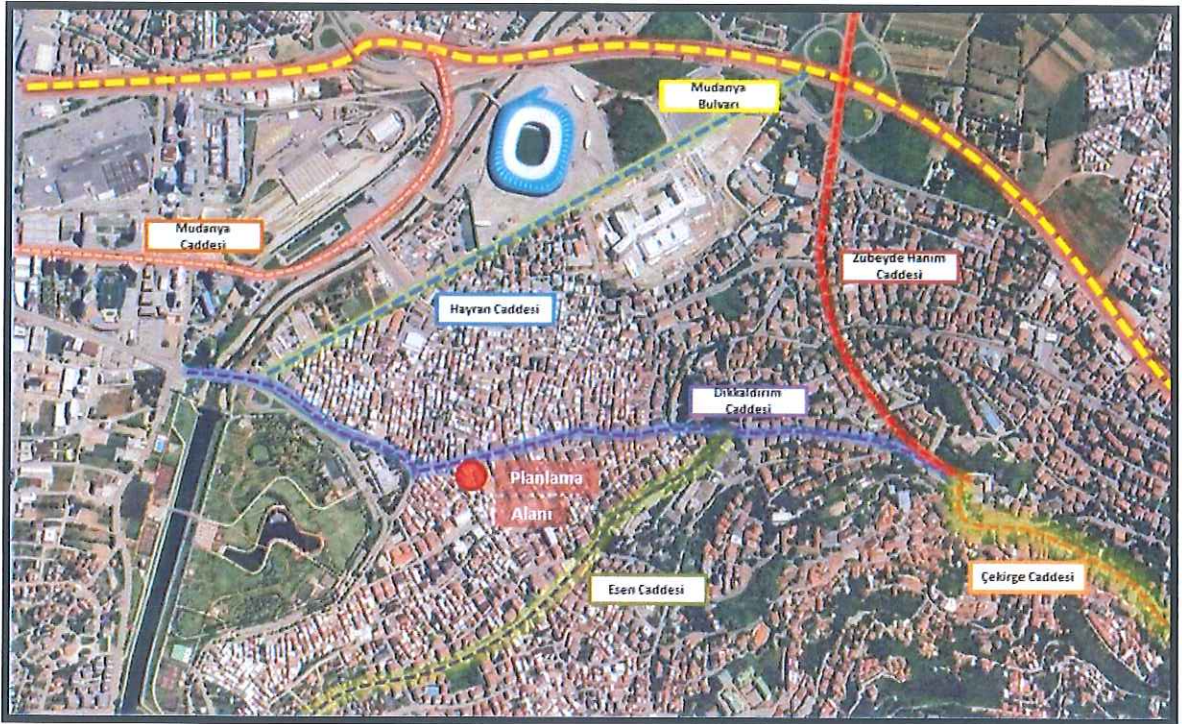


Plan değişikliğine konu parsel ise Bursa İli, Osmangazi İlçesinin batı kısmında yer alan Hüdavendigar Mahallesi'nin kuzey-batı kısmında yer almaktadır. Dikkaldırım Caddesine cepheli, Planlama alanı Hayran Caddesinin 510 m. güney-doğusunda, Zübeyde Hanım Caddesinin 1100 m. güney-batısında, Esen

11

Caddesinin 450 m. kuzeyinde ve Mudanya Bulvarının 1075 m. güneyinde konumlanmaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanının Uydu Görüntüsündeki Yeri



Şekil 2: Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsündeki Yeri



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2022 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 891.250'dir. Plan değişikliğine konu parsellerin yer aldığı Hüdavendigar Mahallesi'nin nüfusu ise 22.972 olarak belirlenmiştir.

Osmangazi İlçesi, 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür. 136 adet mahallesi bulunan Osmangazi, Bursa'da sosyal hayatın ve ekonominin de merkezidir.

Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti, endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. Farklı iş alanlarını barındıran ilçede bu nedenle gündüz nüfusu 1 milyonu geçmektedir.

İlçede, otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır. Osmangazi'de ayrıca sosyal hayatı canlandıran restoranlar, sinema, alışveriş merkezleri ve oteller yer almaktadır.

Osmangazi İlçesi Hüdavendigar Mahalle nüfusu ilçede yer alan 136 mahalle içerisinde nüfus olarak 11. sıradadır. Planlama alanı içerisine giren 4617 ada 1 ve 2 parsellerin alanı ise 3.905,91 m² büyüklüğündedir.

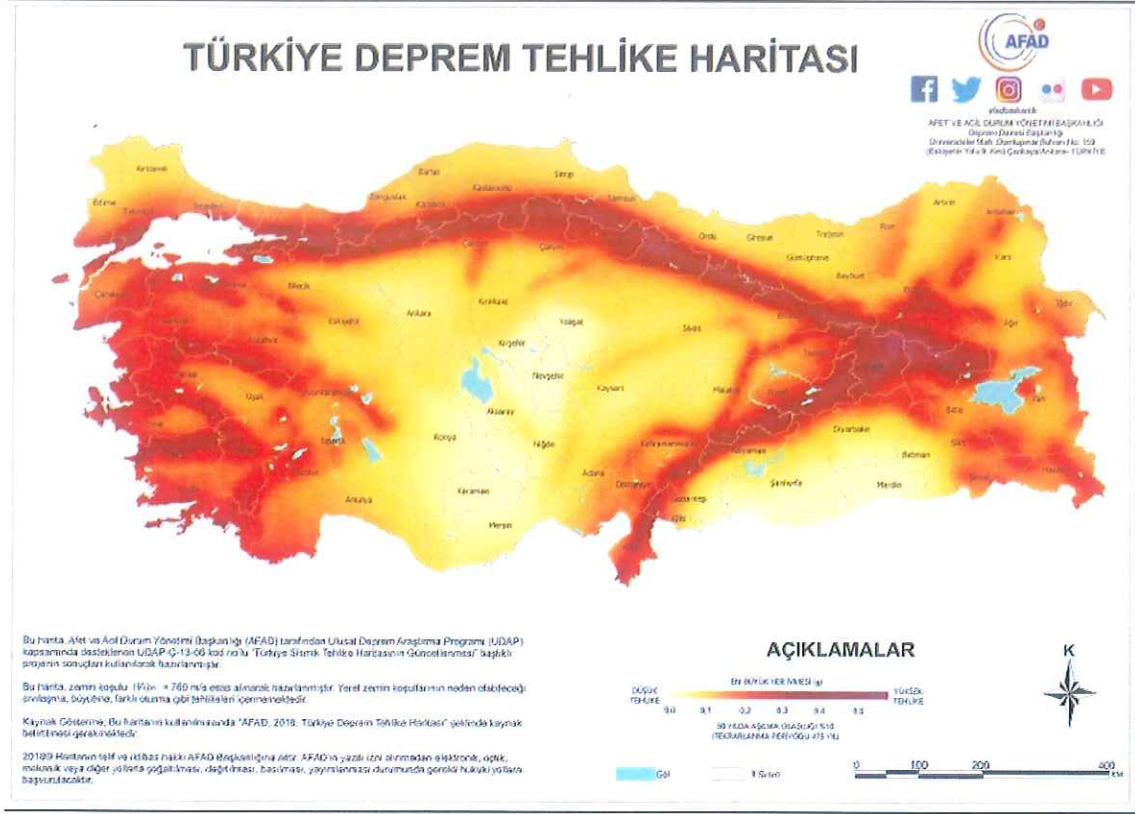
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ve yakın çevresinde; park alanı, dini tesis alanı, eğitim tesis alanları, sağlık tesis alanları, konut alanları ve yol alanı bulunmaktadır.

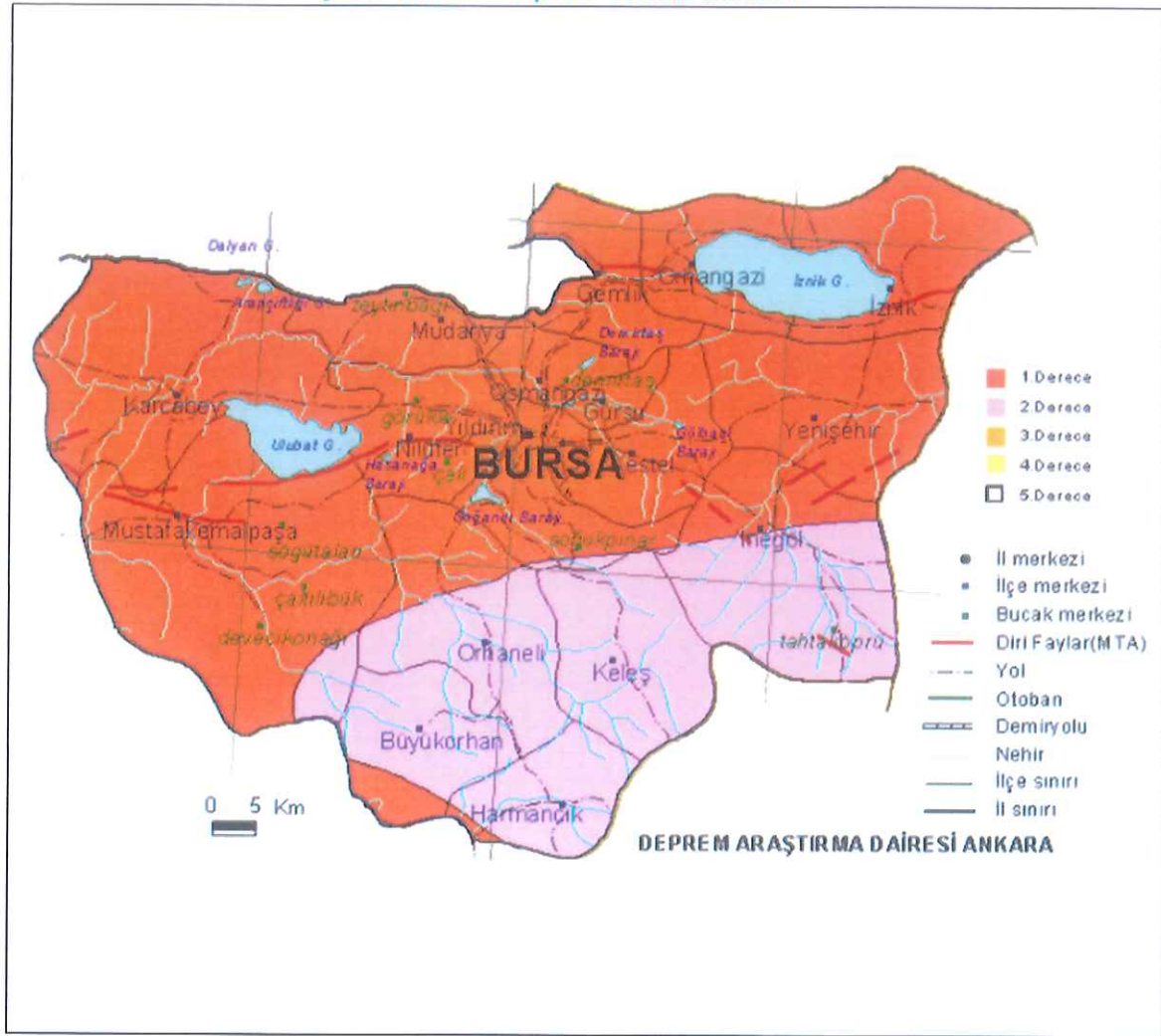
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Şekil 3: Deprem Tehlike Haritası



Şekil 4: Bursa Deprem Tehlike Haritası



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. Bu nedenle Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulması gerekmektedir.

2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanı 40° doğu enlemi, 29° kuzey boylamında konumlanmaktadır. Planlama alanı hemen hemen düz bir arazi yapısına sahip olup, planlama alanı ve yakın çevresinde park alanı, sosyal tesis alanı, ticaret alanları, trafo alanları, konut alanları ve ticaret-konut alanları yer almaktadır.

Bölgede ılıman İç batı Anadolu’nun karasal iklimi görülür. En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay Şubat ayıdır. Kışın hava yağışlı geçer. Yağış en fazla kış ve ilkbaharda görülür. En az yağış ise Temmuz ayındadır. Yıllık yağış ortalaması 500–700 mm arasındadır. Hava yıl içinde %25 açık ve bulutsuzdur. İlçede nem oranı %58 olup oldukça yüksektir.

2.4.2.1. Eğim Durumu

Planlama alanı yaklaşık %5 oranında bir eğime sahiptir. Ancak alanın güneyinden kuzeyine doğru gidildikçe eğim %4 civarına düşmektedir.

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında Doğu'ya doğru gidildikçe eğim artmaktadır. Dolayısı ile yönelim batı yönündedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu taşınmaz, bünyesinde konut alanı, park alanı ve ticaret alanı bulundurmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanına konu taşınmazlar toplamda 3.905,91 m² alana sahiptir. 4617 ada 1 ve 2 parseller, özel mülkiyettedir ve tüzel kişiliğe aittir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

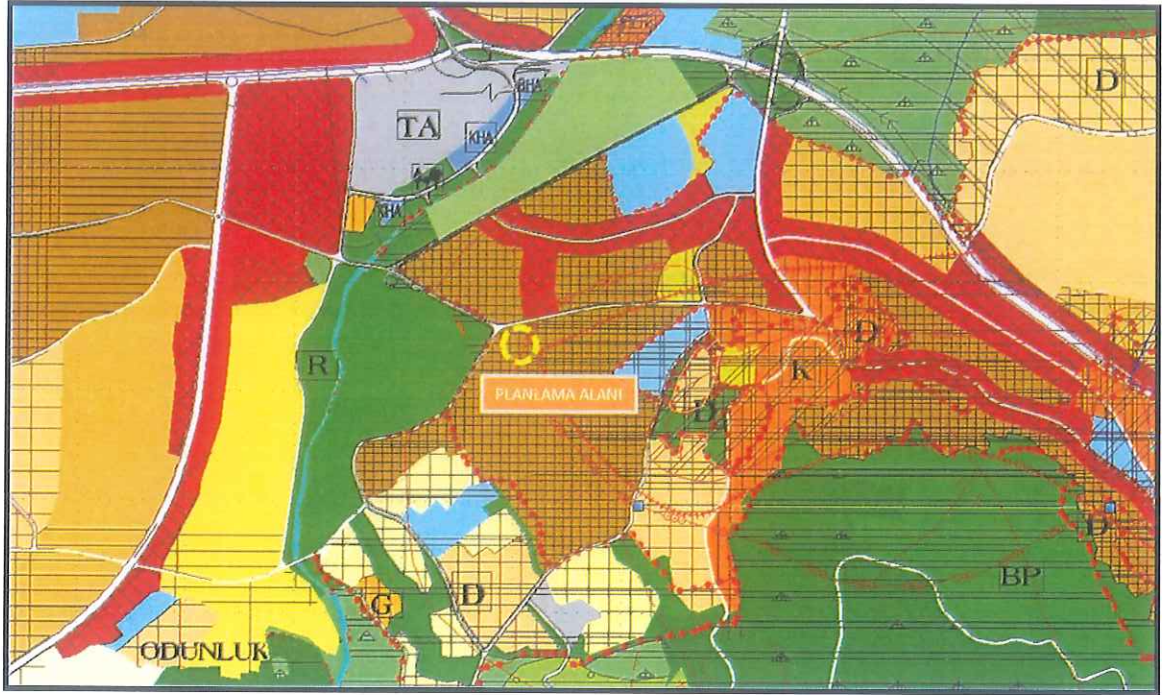
2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Şekil 5: Yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği



2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

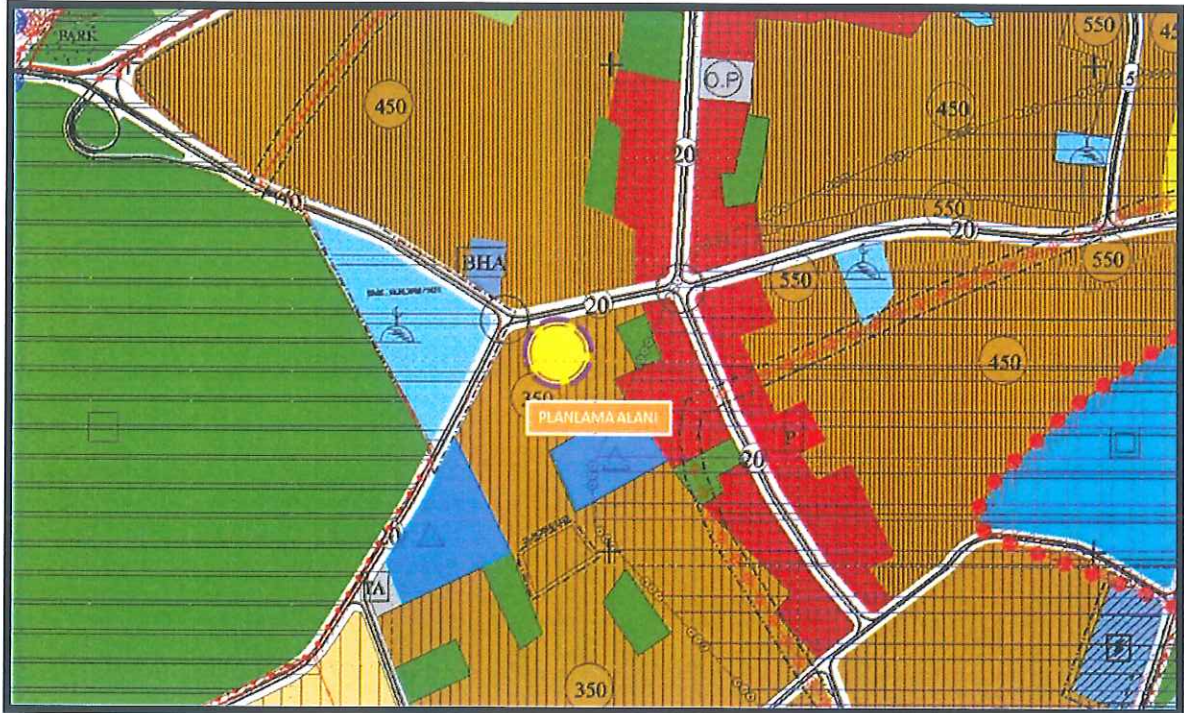
Şekil 6: Yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli NİP Örneği



Plan değişikliğine konu alan, Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda “**Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

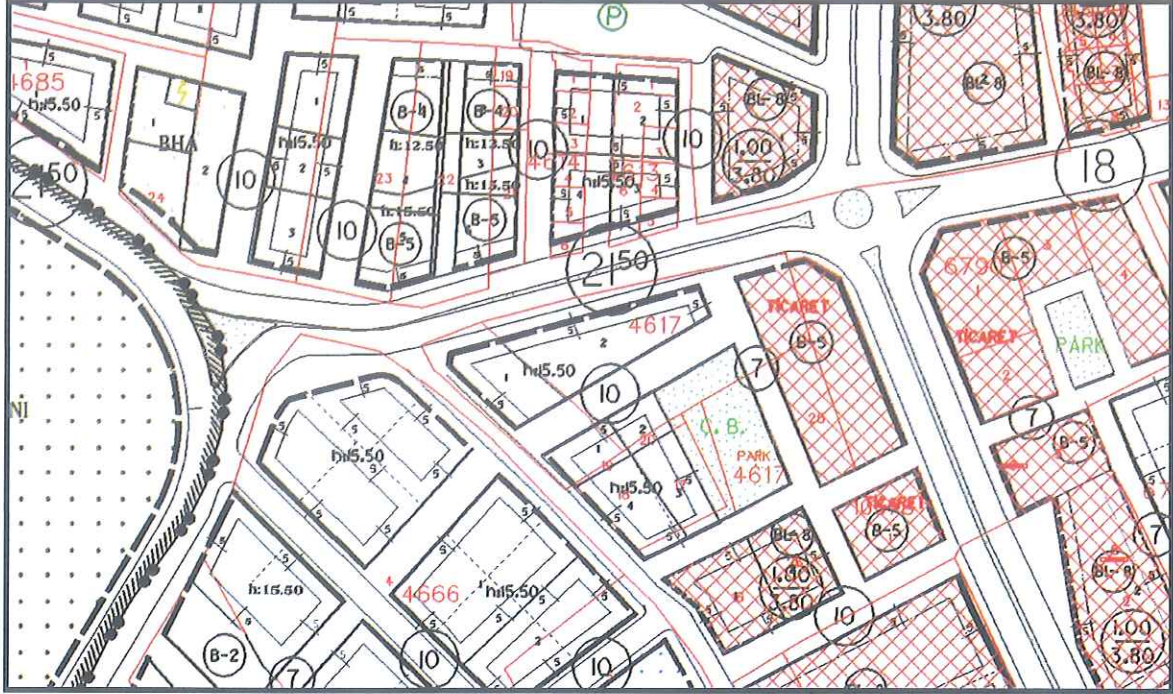
Şekil 7: Yürürlükteki Osmangazi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Bursa İli Osmangazi İlçesi, Çekirge Mahallesi, 1617 ada 1 ve 2 sayılı parseller Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında “Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” olarak planlıdır.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Şekil 8: Yürürlükteki Eski İzmir Yolu-Uludağ Çıkış Yolu Arası Revizyon İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu 4617 ada, 1 ve 2 parsellere ilişkin yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli imar planında söz konusu parseller “Konut Alanı, Park Alanı ve Ticaret Alanı” olarak planlıdır.

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 4617 ada 1 ve 2 parseller, Bursa'nın Osmangazi İlçesi'nde ve konum itibariyle de Bursa'da merkez kabul edilen bölgenin batısında yer almaktadır.

Söz konusu parsellerin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında “Meskun Konut Alanı” kullanımı olarak planlıdır. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu parseller “Konut Alanı, Park Alanı, Ticaret Alanı” fonksiyonları bir arada olan kullanıma sahiptir (Şekil 8).

1/1000 Ölçekli Eski İzmir Yolu-Uludağ Çıkış Yolu Arası Revizyon İmar Planı, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 03.10.2001 tarih ve 282 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Daha sonra Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.03.2022 tarih ve 828 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Tablo 1. Yürürlükteki Planın Alan Dağılımı

FONKSİYON	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	%
KONUT ALANI	1,721.20	44%
TİCARET ALANI	358.7	9%
NET ALAN TOPLAMI	2,079.90	53%
PARK ALANI	261.9	7%
YOL	1,564.10	40%
TERK TOPLAMI	1,826.00	47%
TOPLAM PLANLAMA ALANI	3,905.91	100%

Tablo 1’de yürürlükteki planın alan dağılımı gösterilmiştir. Konut alanı 1,721.2 m², Ticaret Alanı 358.7 m², Park Alanı 261.9 m² ve Yol 1,564 m²’dir. Buna göre, terk alanı kapsamında Park Alanı ve Yol Alanı kalmaktadır ve yürürlük plandaki toplam terk alanı (261.9+1,564.1) 1,826 m²’dir. Toplam planlama alanı 3,905.91 m²’dir. Bu durumda terk alanı (1,826x100/3,905.91) %46.75 olarak hesaplanmıştır.

Bu kapsamda, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. Maddesine göre yapılacak imar uygulamalarında (şuyulandırma) terk oranı en fazla %45 olabilmektedir. Yürürlük planda 4617 ada 1 ve 2 parsellerdeki terk oranı %45’in üzerindedir (%46.75). Bu sebeple imar uygulaması yapılamamaktadır. Arazide yollar mevcuttur ve bu yolların altyapı, üstyapıları tamamlanmıştır. Bu tür yerlerde malikler yer yer kamulaştırmaz el atma davası açabilmektedirler. Bunun önüne geçebilmek, imar planındaki yol ve yeşil alanların yetkili belediyenin eline geçebilmesi için yapı yoğunluğunu arttırmayacak şekilde çözüm üretmeleri gerekmektedir.

Tablodaki hesaplamalar sonucu ulaşılan %46.75’lik terk oranı, yönetmeliğin 18. maddesiyle uyuşmamaktadır. Bu uyumsuzluğu gidermek amacıyla plan değişikliği yapılmıştır.

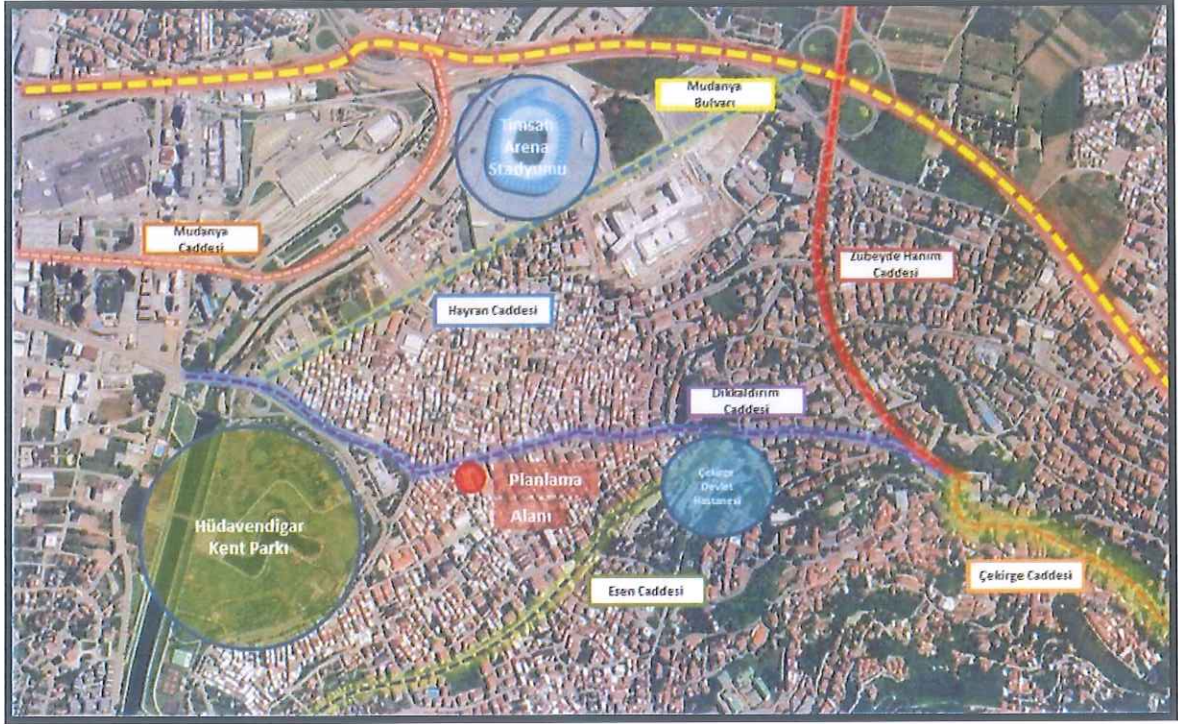
Plan değişikliğine konu 4617 ada 1 ve 2 parsellerde yapılan düzenlemeler ile, alanın kentsel dokusu, ticari ve merkezi konumu dikkate alındığında, alandaki eski dokunun düzenlenmesi ve kaçak yapılaşmanın önüne geçmek amaçlanmıştır. Bu kapsamda 4617 ada 1 ve 2 parsellerde yol düzenlenmesinin yapılması ile bölgedeki diğer sokaklar ile bütünlük oluşturulması da sağlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Söz konusu planlama alanı yakınlarında park alanı, dini tesis alanı, eğitim tesis alanları, sağlık tesis alanları ve konut alanları bulunmaktadır.

Planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediye Stadyumunun 685 m. güneyinde, Çekirge Devlet Hastanesinin 582 m. doğusunda, Hüdavendigar Kent Parkı’nın 100 m. batısında konumlanmaktadır.

Şekil 9: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Analizi



3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ, HESAPLAR ve PLAN KARARLARI

Söz konusu parsellerin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında fonksiyonu "Meskun Konut Alanı" kullanımı olarak planlıdır. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bu parseller "Konut Alanı, Park Alanı, Ticaret Alanı" fonksiyonları bir arada olan kullanıma sahiptir. Bu kapsamda söz konusu parsellerin fonksiyonu öneri plan değişikliğinde de korunmuş, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki fonksiyona ilişkin kararlar devam ettirilmiştir.

Öneri plan değişikliği kapsamında söz konusu 4617 ada 1 ve 2 parsellerde tanımlanan konut, ticaret ve park alanları, mevcut uygulama imar planında İmar Kanunu'na aykırı olan düzenleme ortaklık payının %45'i geçemez ibaresine uymadığı sebebiyle, terk alanının yeniden düzenlenmesi amaçlanmıştır. Bu amaç doğrultusunda Ticaret Alanı ve Park Alanı'na müdahale etmeden, parsel içerisinde güneyde kalan ve yola cephesi olan Konut Alanları'nın, terk toplamının %45 koşulunu geçmeyecek şekilde yeniden planlanması önerilmiştir.

Söz konusu parsellerde, mevcutta parsellerin kuzeyinde bulunan Konut Alanı'nda, alanın çevresinde olan yollara cephesinden 5'er m, güney cephesinde yeniden düzenlenen yolda ise çekme mesafesi 2 m. olarak planlanmıştır.

Önerilen yeni yol düzenlemesinde mevcutta bulunan 10 metrelik yolun terki %45'in altında tutularak 8m olarak yeniden düzenlenmiştir.

Öneri planlama alanında inşaat alanı sabit tutulup, yoğunluk artışı olmadığı için öneri planda herhangi bir donatı ihtiyacı doğmamıştır.

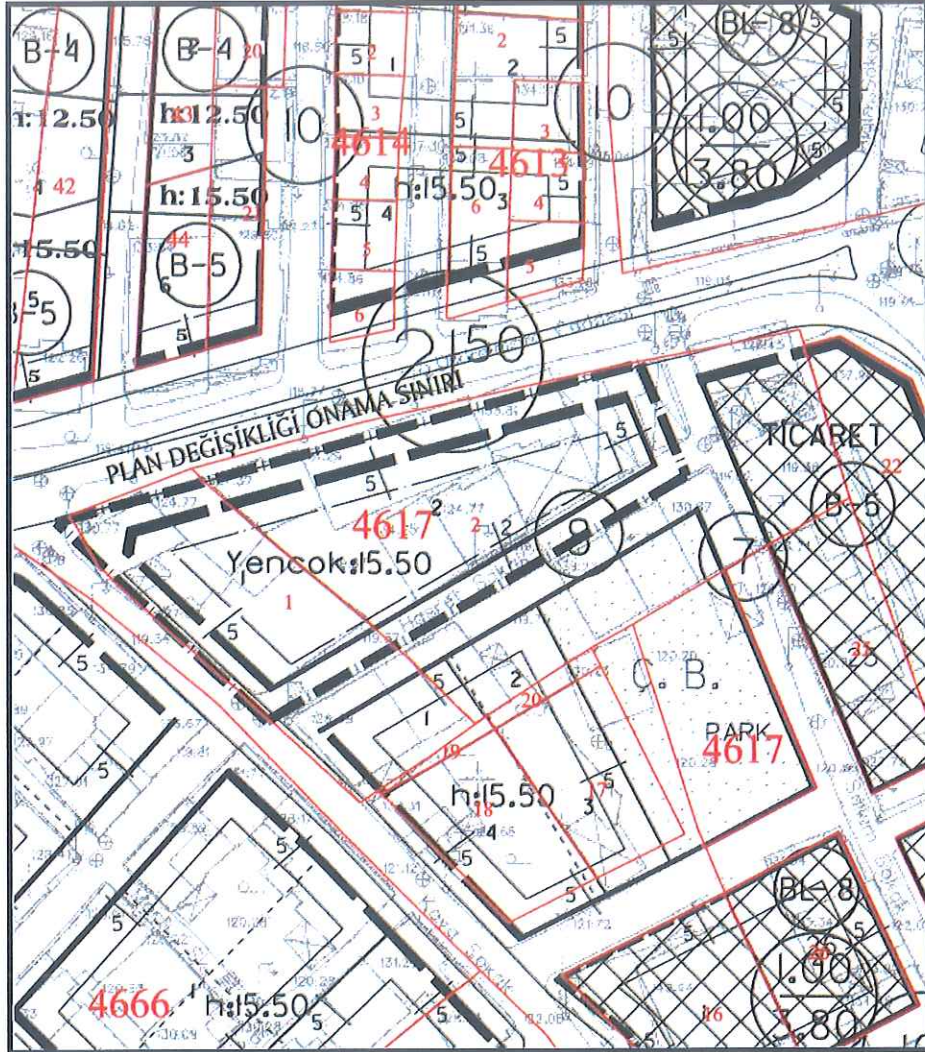
Tablo 3'te yürürlükteki ve öneri planın alan dağılımları gösterilmiştir. Mevcut planla değişiklik gösteren Konut Alanı 1,853.5 m² ve Yol 1,432.0 m² olarak

düzenlenmiştir. Buna göre, öneri plan hesaplamaları sonucu net alan toplamı $(1,853.5+358.7)$ $2,211.2 \text{ m}^2$ 'dir. Terk toplamı ise, $(261,9+1.432,0)$ $1.693,7 \text{ m}^2$ olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak, terk toplamının toplam planlama alanına $(3,905.91 \text{ m}^2)$ oranı %44, net alanı toplamının toplam planlama alanına oranı ise, %56 olarak hesaplanmıştır.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigar Mahallesi 4617 Ada 1 ve 2 Parsellere ilişkin olarak, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile söz konusu parsellerin fonksiyonunda değişiklik yapılmadan, Konut Alanı'nın güneyinde bulunan 10 m genişliğindeki yolun 8 m olarak planlanması önerilmiştir. Düzenlenen yolda konut alanından yola olan çekme mesafesi 2 m olarak planlanmıştır.

Şekil 10: Öneri Plan Değişikliği



Tablo 2. Parsel Tapu Büyüklüğü

ADA/PARSEL NO	PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
4617/1	1,109.84
4617/2	2,796.07
TOPLAM	3,905.91

Tablo 3. Yürürlükteki ve Öneri Planın Alan Dağılımları

1/1000 HESAPLAR	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
KONUT ALANI	1,721.2	1,853.5	131
TİCARET ALANI	358.7	358.7	0
NET ALAN TOPLAMI	2,079.9	2,211.2	131
PARK ALANI	261.9	261.9	0
YOL	1,564.1	1,432.0	131
TERK TOPLAMI	1,826.0	1,693.7	131
TOPLAM PLANLAMA ALANI	3,905.91	3,905.91	0