



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, GÜNDOĞDU MAHALLESİ
10277 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
GÜNDOĞDU KÖYÜ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTIN TÜRKMEN
A GRUPLU YATIRIM KILANCI
Dip No: ATU 489/2351
Oda No: 2261

UİP-161072163

Özge KAYA
Katip Üye

Ali METİN
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
06.11.2024 tarih ve 541 sayılı kararı
ile uygun görülmüştür.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.01.2027 tarih ve 13. Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:.....	3
2.2. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	4
2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:.....	4
2.4. EKONOMİK YAPISI	5
2.5. FİZİKSEL YAPISI.....	6
2.5.1. TOPOĞRAFYA.....	6
2.5.2. AKARSU VE GÖLLER	6
2.5.3. İKLİM	7
2.5.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ	7
2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ	7
2.5.6. ULAŞIM.....	7
2.5.7. DEPREM DURUMU	8
2.5.8. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:.....	8
3. ONAYLI PLAN VERİLERİ.....	9
3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	9
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	10
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	10
4. PLANLAMA ÇALIŞMASI	11
4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	11
4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	11

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi 10277 ada 2 parselle ilişkin; 1/1000 Ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planı kapsamında parselde mevcutta sağlık evinin bulunması nedeniyle plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Gündoğdu

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

Ada: 10277

Parsel: 2



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

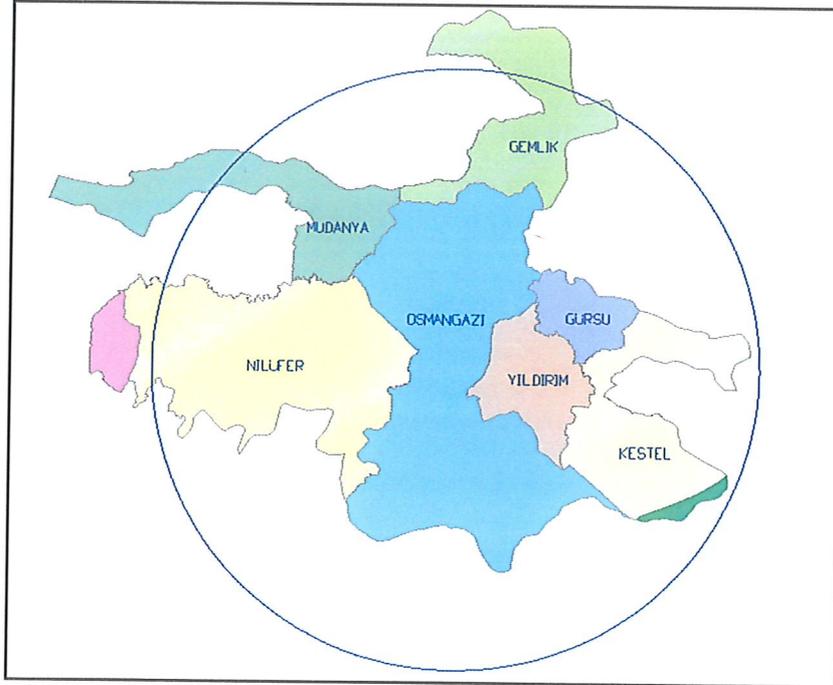
2.2. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan Türkiye'nin 4. büyük merkezidir. Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, 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.

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.



Şekil 2. Bursa İli İdari Bölünüşü

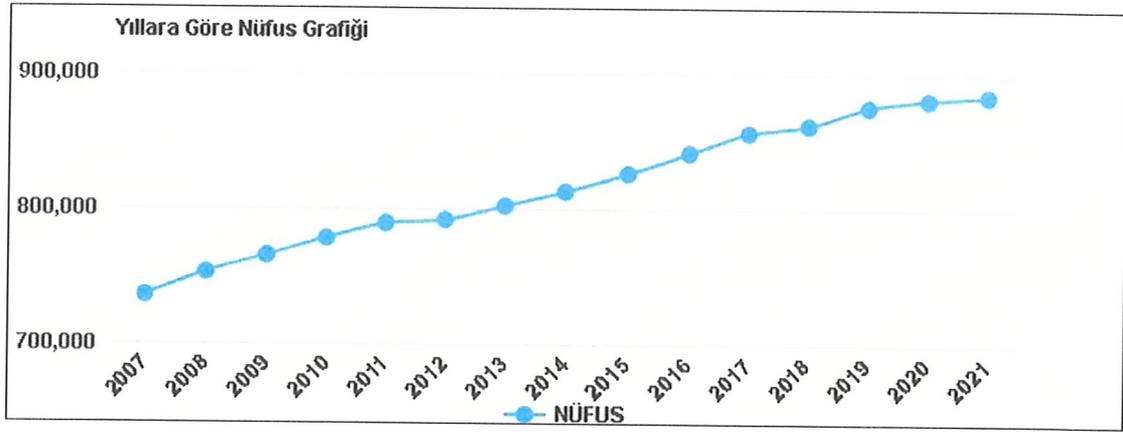
2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa ili nüfusu TÜİK tarafından 3147818 olarak açıklanmış olup açıklanan nüfusun 1.574.456 kişisi kadın nüfusu, 1.573.362 kişisi ise erkek nüfusedir. Bursa ilinin nüfusu en büyük ilçesi Osmangazi (884.451), nüfusu en küçük ilçesi ise Harmancık'tır.(6.016). (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

Tablo 1. Bursa İli Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

2021	3.147.818	1.573.362	1.574.456
2020	3.101.833	1.550.767	1.551.066
2019	3.056.120	1.530.956	1.525.164
2018	2.994.521	1.498.219	1.496.302
2017	2.936.803	1.470.341	1.466.462
2016	2.901.396	1.454.059	1.447.337
2015	2.842.547	1.423.583	1.418.964
2014	2.787.539	1.394.715	1.392.824
2013	2.740.970	1.371.914	1.369.056
2012	2.688.171	1.343.894	1.344.277
2011	2.652.126	1.325.715	1.326.411
2010	2.605.495	1.300.283	1.305.212
2009	2.550.645	1.273.491	1.277.154
2008	2.507.963	1.253.151	1.254.812
2007	2.439.876	1.218.749	1.221.127

Tablo 2. Yıllara Göre Osmangazi Nüfus Dağılımı



Plan değişikliği Osmangazi İlçesi Gündoğdu Mahallesi sınırları kapsamında yer almakta olup, Gündoğdu Mahallesi'nin nüfusu 2019 yılı toplam 48.909 dur.

2.4. 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 3: 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 4: 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.

2.5. FİZİKSEL YAPISI

2.5.1. 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.

2.5.2. 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.

2.5.3. 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.

2.5.4. 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.

2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ

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

2.5.6. 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

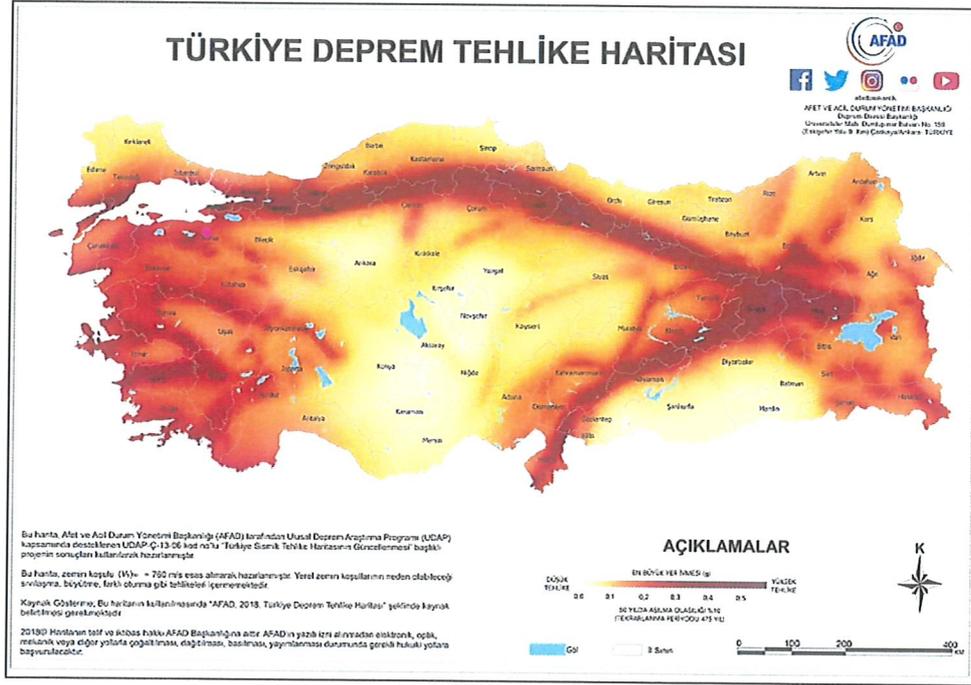
Batı Kesimde; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

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)

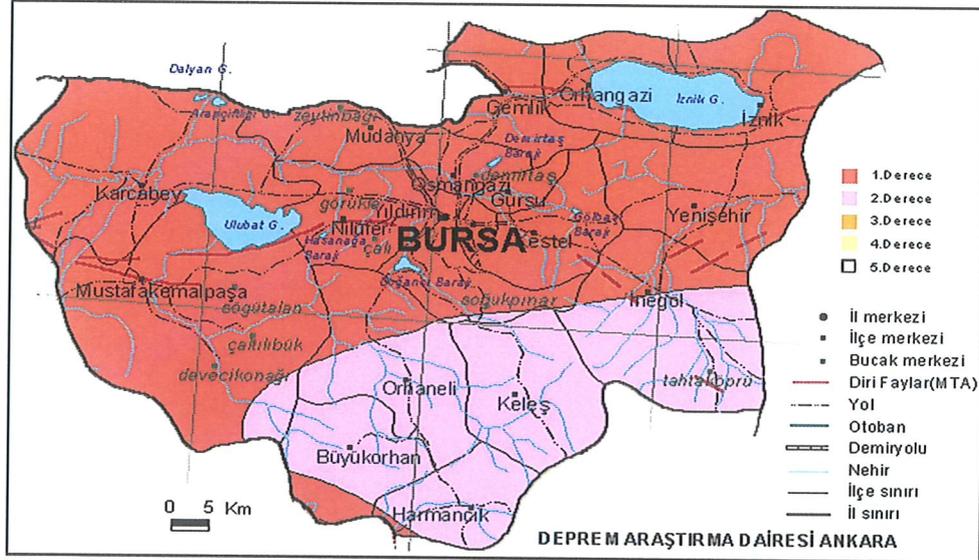
U7

2.5.7. DEPREM DURUMU

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



Şekil 3. AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

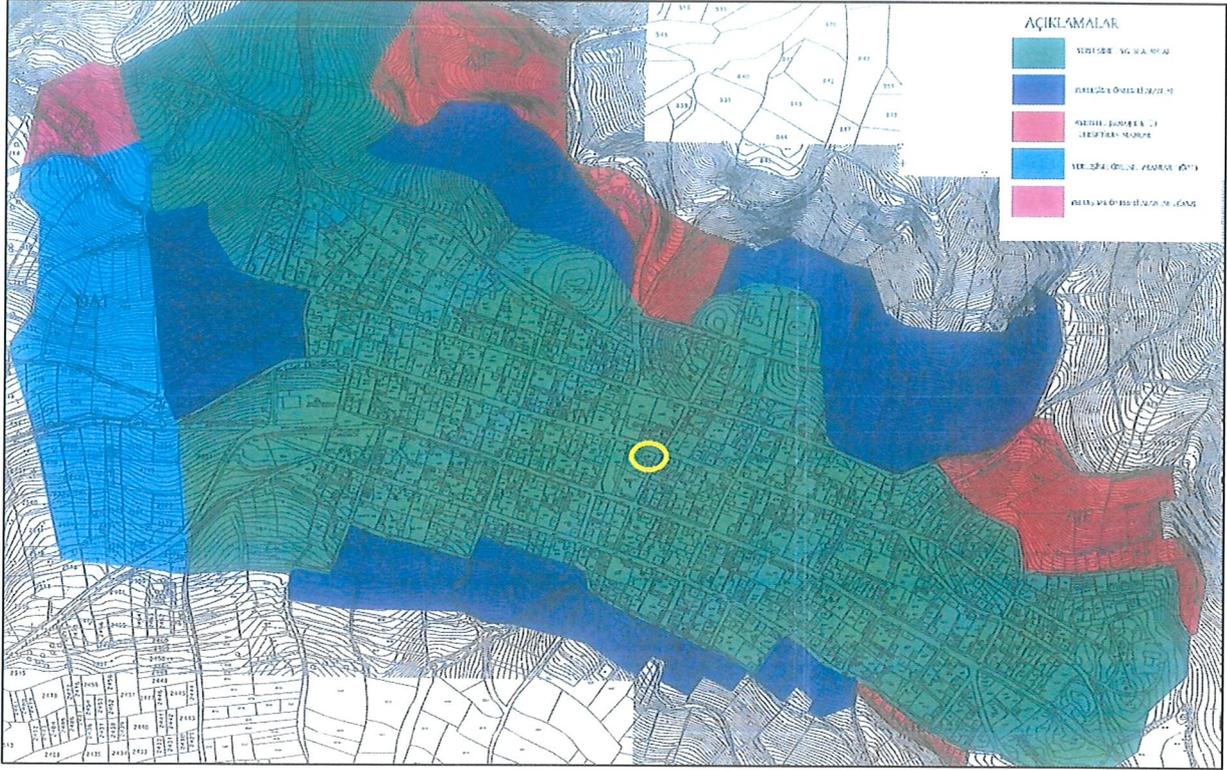


Şekil 4. Bursa İli Deprem Haritası

2.5.8. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:

Gündoğdu Mahallesi 10277 ada 2 parsel; Bursa Osmangazi İlçesi Gündoğdu Köyü İmar Planına Esas Yerleşim Amaçlı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporuna göre; Yerleşime Uygun Alan sınırı dahilinde yer almaktadır.

10

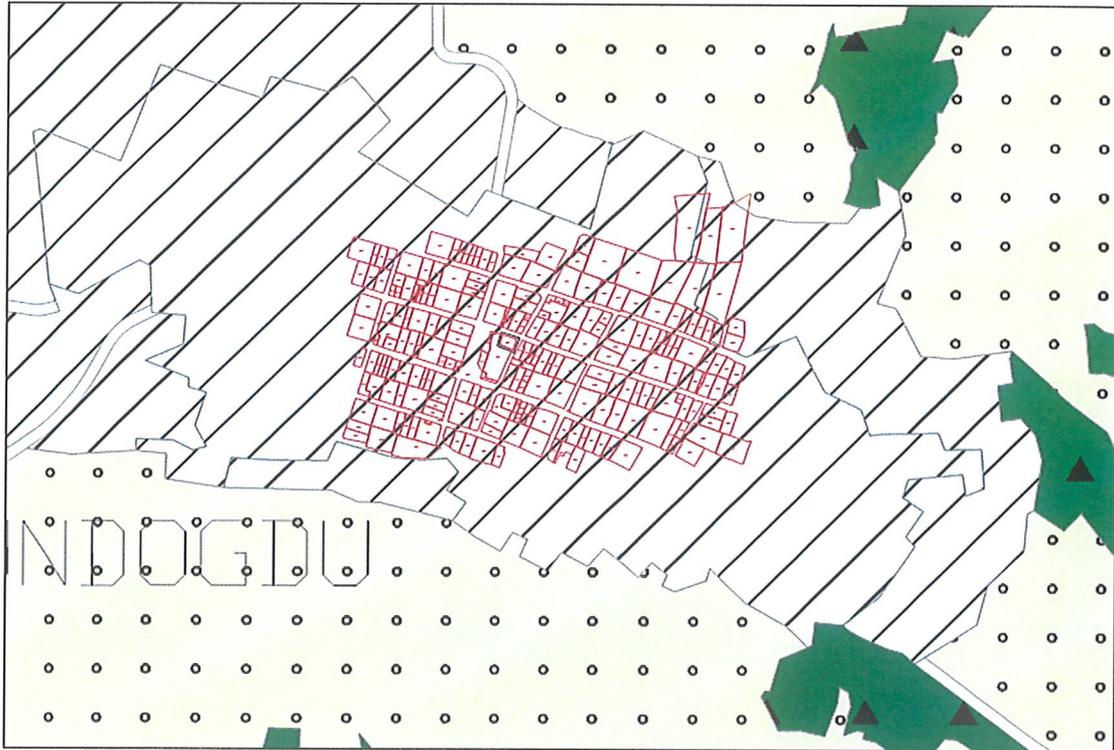


Şekil 5. Jeolojik Yapı

3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

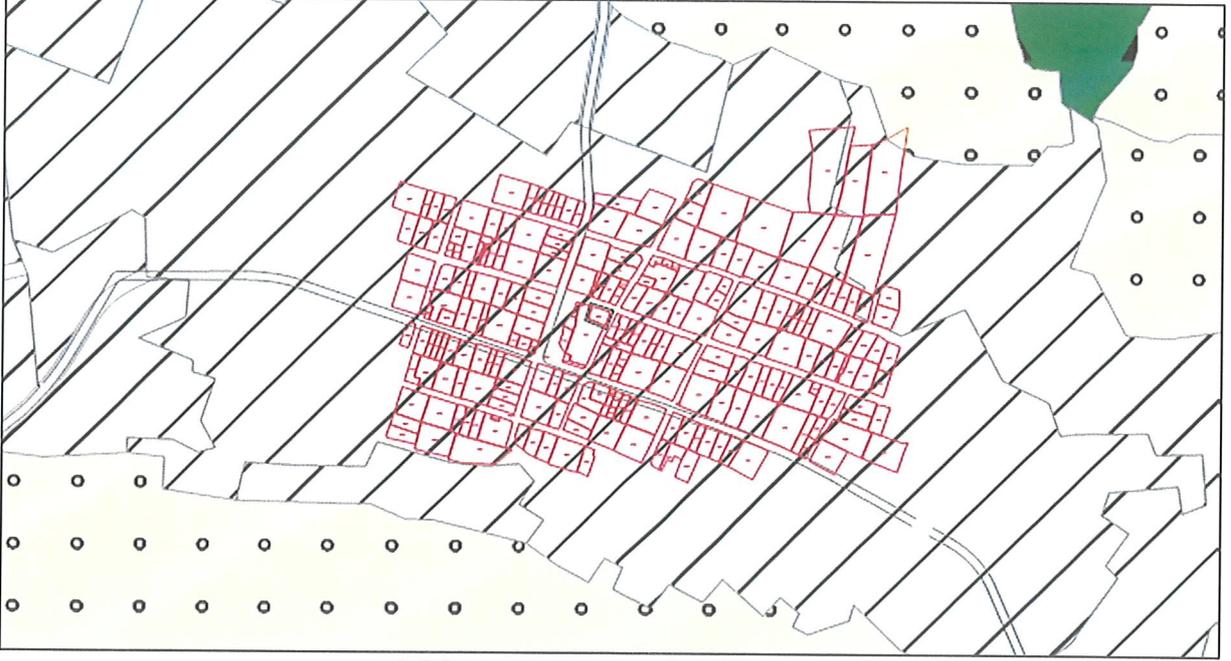
Gündoğdu Mahallesi 10277 ada 2 parsel; onaylı 1/25000 ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında meskun kırsal yerleşme konut alanında kalmaktadır.



Şekil 6. Meri 1/25000 ölçekli NİP örneği

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Gündoğdu Mahallesi 10277 ada 2 parsel; onaylı 1/5000 ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Kuzey Planlama Bölgesi Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında köy yerleşim alanında kalmaktadır.



Şekil 7. Meri 1/5000 ölçekli NİP örneği

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Gündoğdu Mahallesi 10277 ada 2 parsel; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.03.2015 gün ve 535 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen belediye hizmet alanında, kısmen yol alanında kalmaktadır.



Şekil 8. Onaylı 1/1000 ölçekli UIP örneği

4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

4.1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Osmangazi İlçesi, Gündoğdu Mahallesi, Kartaltepe (Çiftekayalar) Phileader Antik Yerleşimi 1. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanına ilişkin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26/07/2023 tarih ve 12550 sayılı kararı doğrultusunda koruma amaçlı 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılacağı bildirilmiş olup, yapılmak istenen planlarla ilgili İl Sağlık Müdürlüğü görüşü istenmiştir. Gündoğdu Mahallesine birinci basamak sağlık hizmeti mülkiyeti Osmangazi Belediyesine ait ve Müdürlüğümüz adına tahsisli 10277 ada 2 parsel üzerinde bulunan Gündoğdu Sağlık Evi tarafından sunulmaktadır. Sağlık evi mevcut imar planında "Belediye Hizmet Alanı"nda kalmaktadır. İl Sağlık Müdürlüğü'nün 27.09.2024 tarih ve 103429 sayılı yazısı ile mevcut sağlık evinin bulunduğu 10277 ada 1 parselin Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planında Sağlık Tesisi Alanına alınması talep edilmektedir.

4.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.03.2015 gün ve 535 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Gündoğdu Köyü Uygulama İmar Planı kapsamında 10277 ada 2 parselin sağlık tesis alanı olarak düzenlendiği şekilde plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 9. 1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği

Gündoğdu Mahallesi 10277 ada 2 parselde yönelik plan değişikliğine ilişkin alan dağılımını gösterir tablo aşağıdaki gibidir.

Tablo 5. Alan Dağılımı

KULLANIM	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
BELEDİYE HİZMET ALANI	265.54	0.00	-265.54
SAĞLIK TESİS ALANI	0.00	265.54	265.54
YOL ALANI	21.21	21.21	0.00
TOPLAM	286.76	286.76	0.00