

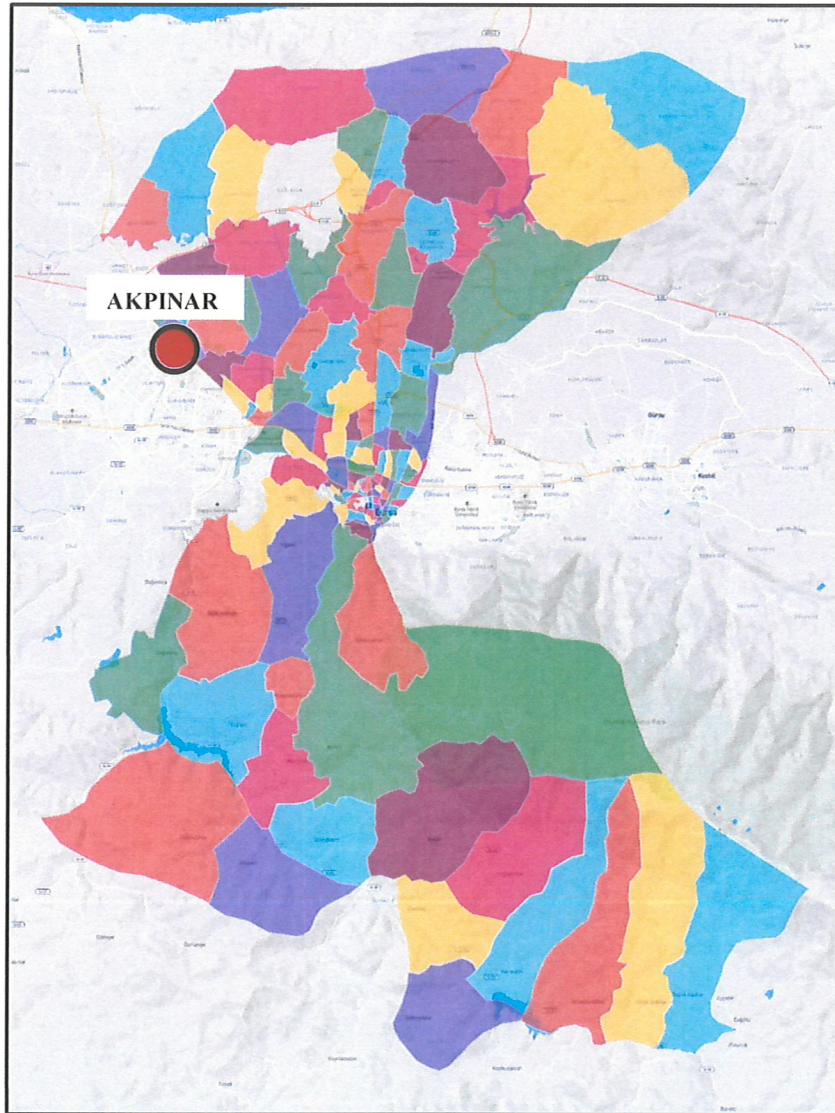
1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi 6051 Ada 3 Parsele İlişkin; 1/1000 Ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Konut Alanları İmar Planı II. Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması talebi üzerine, gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu 6051 ada 3 parsel, Osmangazi ilçesine bağlı Akpınar mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu alan, Osmangazi ilçesinin kuzeybatısında konumlanmaktadır (Şekil 1).

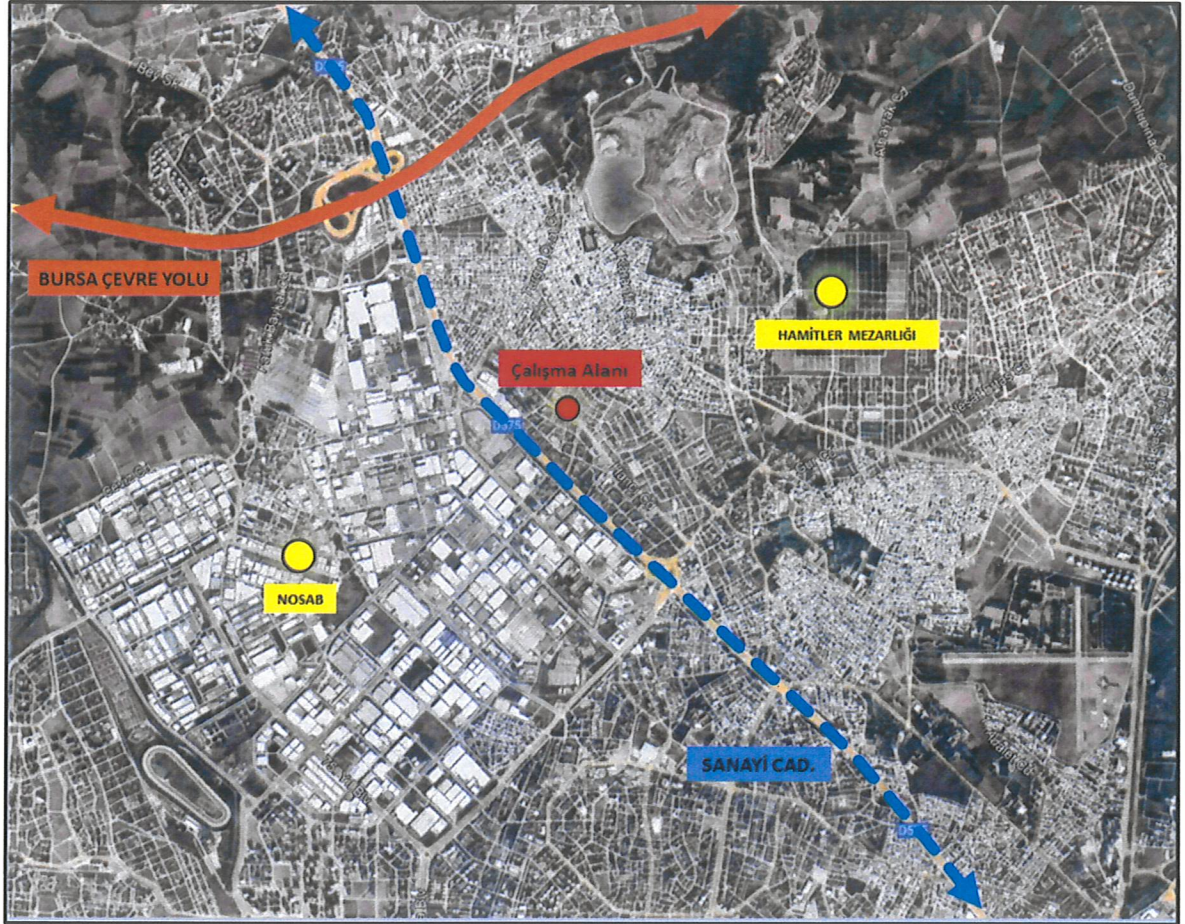
Şekil 1. Planlama Alanının İlçe Sınırları İle İlişkisi



2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parsel Sanayi Caddesinin doğusunda ve 450 m uzaklıkta, Bursa Çevre Yolunun güneyinde ve 2km uzaklıkta, Nilüfer Organize Sanayi Bölgesinin doğusunda yaklaşık 550 m uzaklıkta, Hamitler Mezarlığının batısında ve 2 km uzaklıkta bulunmaktadır (Şekil 2).

Şekil 2. Planlama Alanının Önemli Yollara Göre Konumu



Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2021 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 884.451'dir. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Akpınar Mahallesi'nin nüfusu ise 15771 kişidir.

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 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri ve 88 adet otel yer almaktadır.

Osmangazi ilçesinde 136 adet mahalle bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu 6051 ada 3 parselin bulunduğu Akpınar Mahallesi, nüfus olarak 19. sırada bulunmaktadır. Ortalama mahalle nüfusu 6503 kişi olarak hesaplanmaktadır.

Dolayısıyla Akpınar Mahallesi'nin, Osmangazi ilçesi ortalamasına bakıldığında nüfusunun orta yükseklikte olduğu görülmektedir. Mahallede istihdamın büyük bölümünü hizmet sektörü oluşturmaktadır.

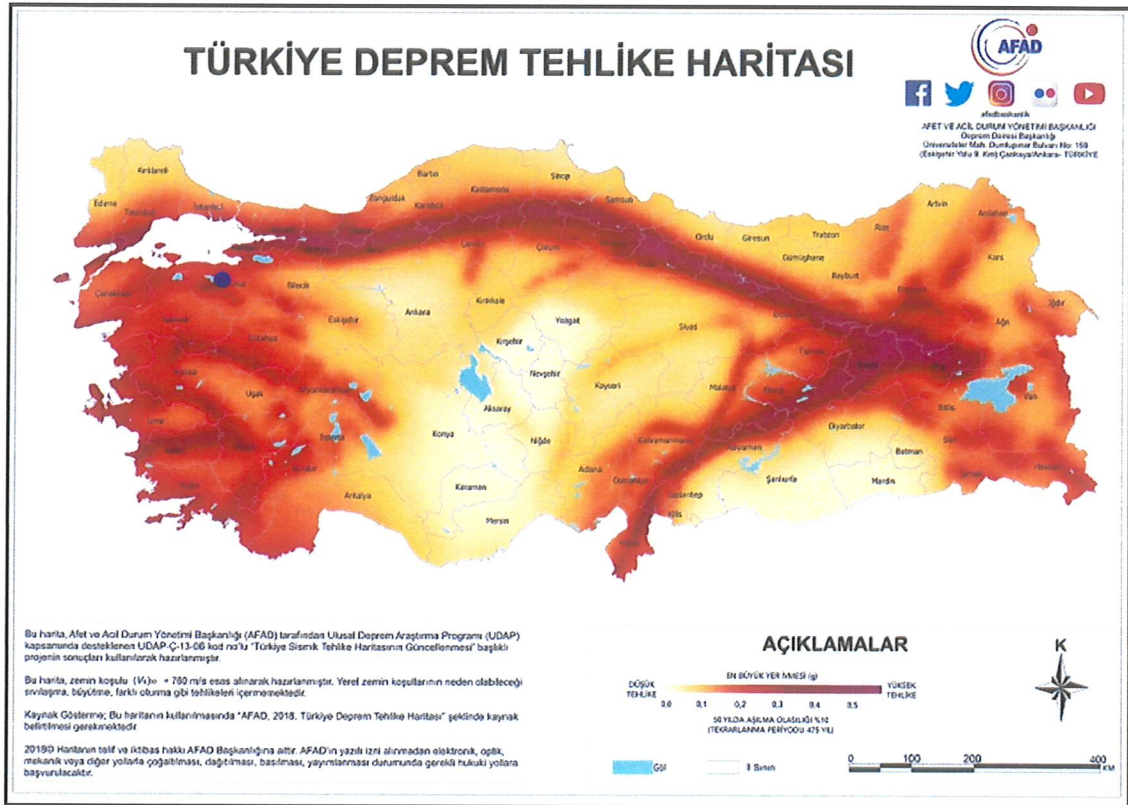
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ulaşım ağları açısından incelendiğinde, çevresinde konut alanları ve ulaşımı sağlayan asfalt yollar bulunmaktadır. Planlama alanı ve yakın çevresinde; Aışveriş Merkezi, Eğitim Alanı, Cami Alanı, Konut Alanları ve Yol Alanı bulunmaktadır. Plan değişikliğine bağlı olarak planlama alanı ve yakın çevresinde teknik ve sosyal altyapı alanlarını etkileyecek bir durum söz konusu değildir.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Şekil 4. Türkiye 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.

2.4.2. Morfolojik Yapı

Plan değişikliğine konu parsel alanı düz bir alan üzerinde konumlanmaktadır. Vadi, yamaç, sırt gibi morfolojik özellikler barındırmamaktadır.

Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

İlin en sıcak ayları Temmuz – Eylül, en soğuk ayları ise Şubat – Marttır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm'dir. İlde ortalama nispi nem %69 civarındadır.

2.4.2.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu parsel alanı düz bir alan üzerinde konumlanmaktadır. Alanın doğusuna doğru eğim hafif bir şekilde artış göstermektedir.

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Alandaki yönelim durumu incelendiğinde, doğal eğimin parselin kuzeyinden güneyine doğru ve doğusundan batısına doğru azaldığı görülmektedir. Bu durumda bakı güneybatı yönündedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu parsel mevcut durumda yapılaşmamıştır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 6051 ada 3 parsel Arıfan Camii Kuran Kursu Yaptırma ve Yaşatma Derneğine ait mülkiyet olarak kayıtlıdır.

ADA/PARSEL NO	PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
6051/3	262.77
TOPLAM	262.77

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

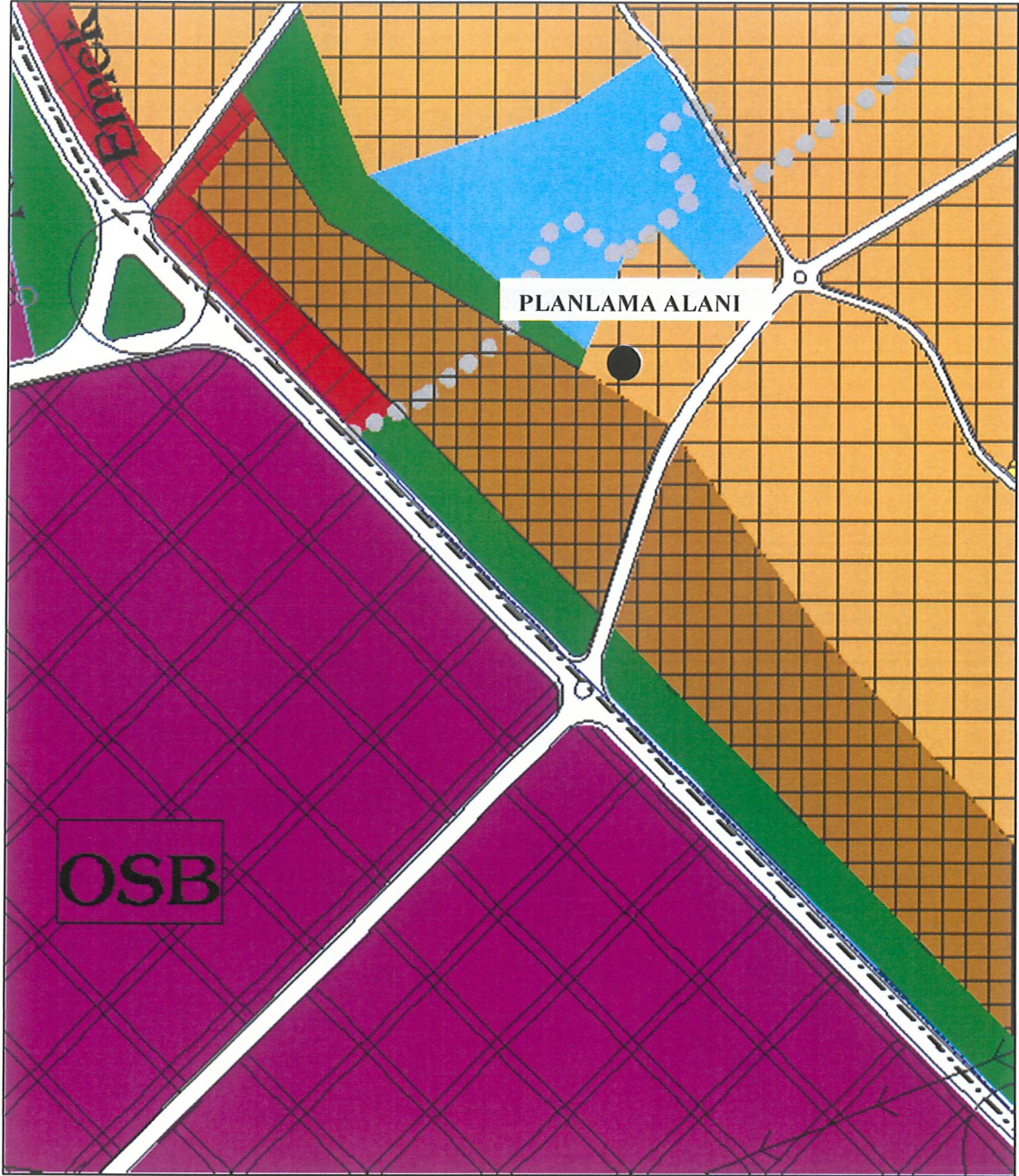
Şekil 5. Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı Örneği



Plan değişikliğine konu taşınmaz, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.01.1998 tarihli kararı ile onaylı yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı" olarak planlıdır.

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil 6. Yürürlükteki Bursa B.Ş.B. 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Örneği

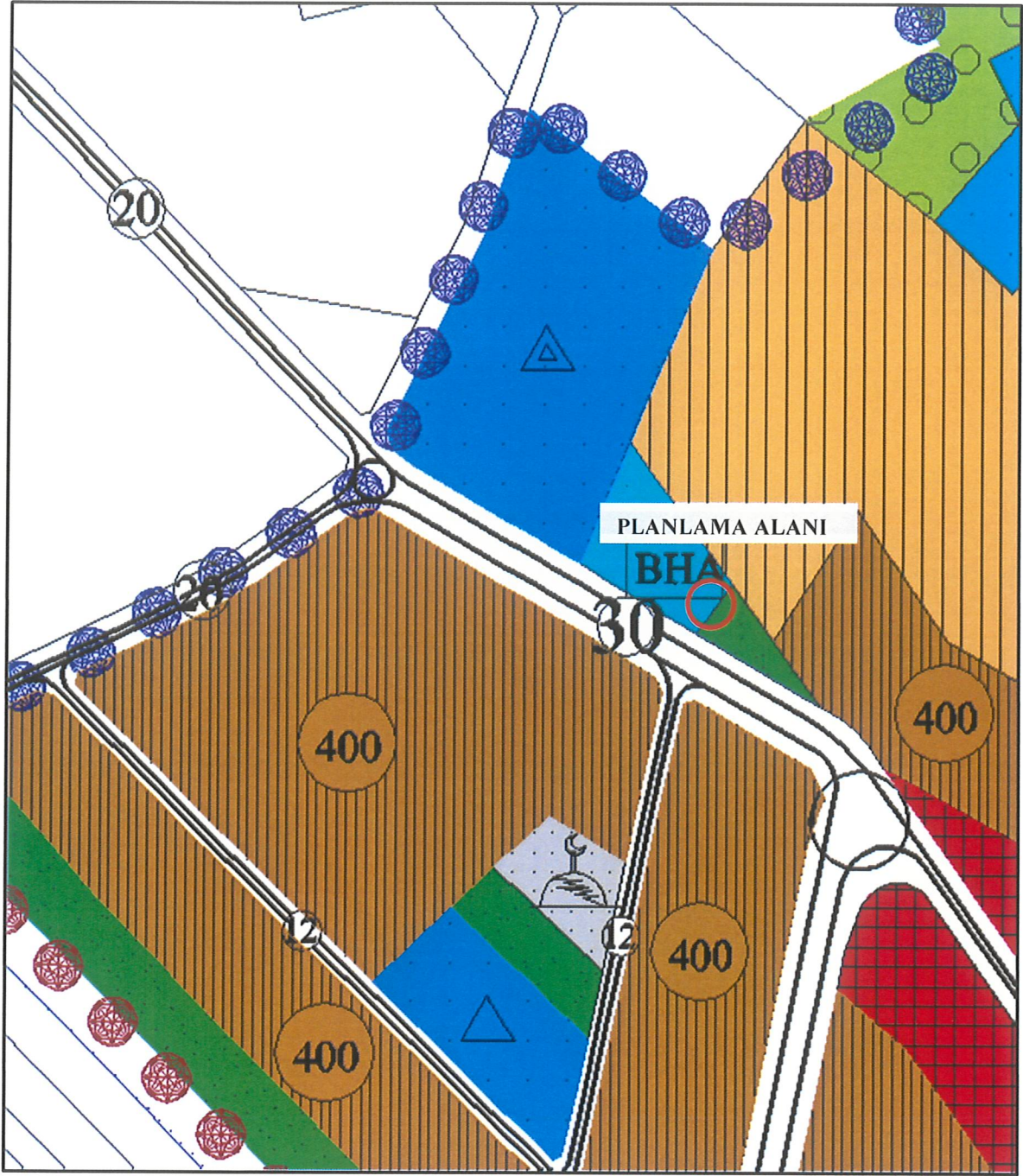


Plan değişikliğine konu taşınmaz, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki BBŞB 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında, "Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (275ki/ha)" olarak planlıdır.

7

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

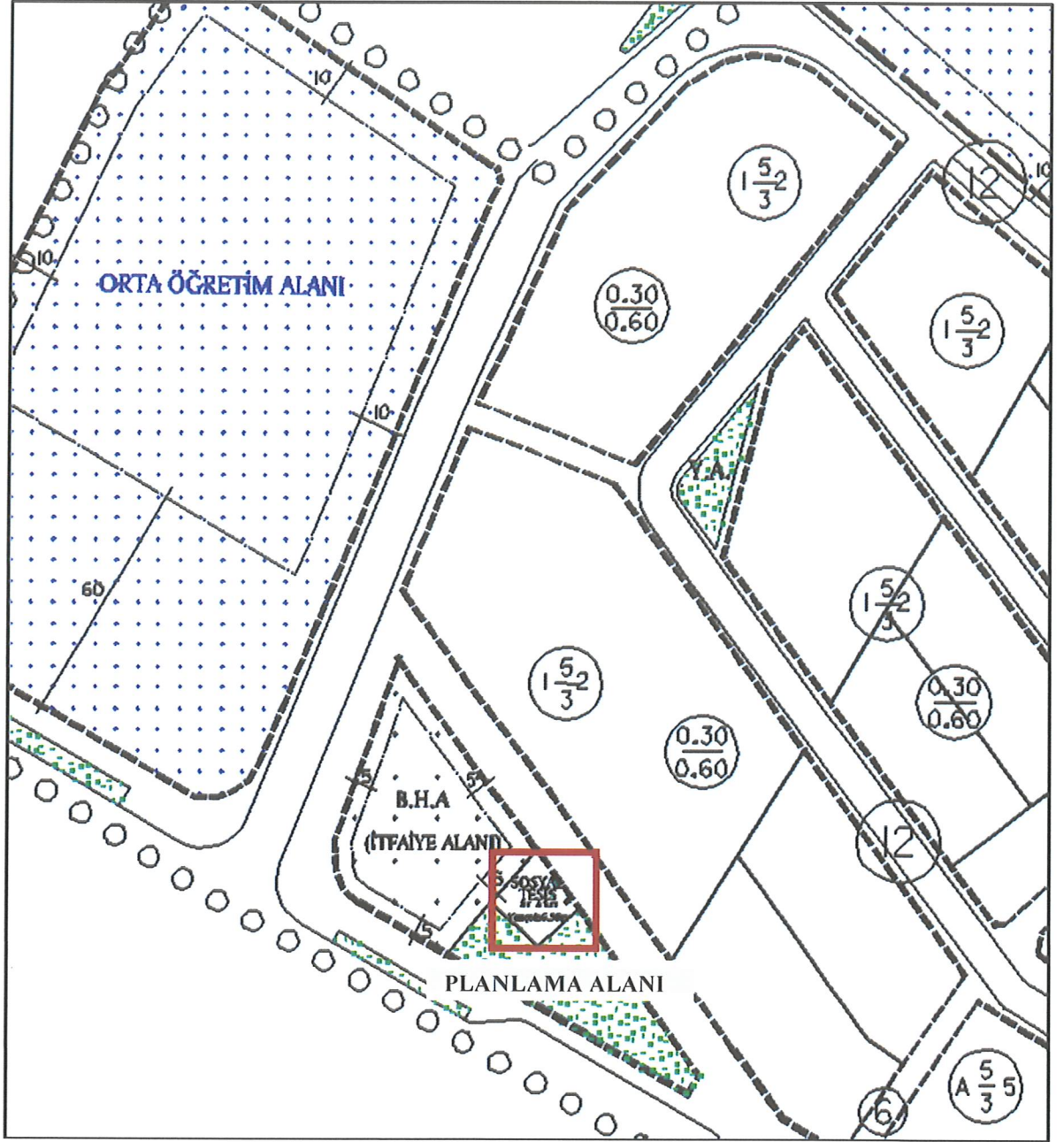
Şekil 7. Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu çalışma alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih ve 487 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda 'Belediye Hizmet Alanı ve Park Alanı' olarak planlıdır.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Konut Alanları İmar Planı II. Revizyonu Uygulama İmar Planı



Plan değişikliğine konu çalışma alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.12.2005 tarih ve 741 sayılı kararı gün ve 16021008/313 sayı ile onaylı yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Konut Alanları İmar Planı II. Revizyonu Uygulama İmar Planında 'Sosyal Tesis Alanı' olarak planlıdır.

9

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

1/1000 Ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Konut Alanları İmar Planı II. Revizyonu Uygulama İmar Planında 'Sosyal Tesis Alanı' olarak planlıdır.

Söz konusu Uygulama İmar Planında yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmadığı için, yönetmelikte aranan bu koşul eksik kalmaktadır.

Yapı yaklaşma mesafesi: Planda veya planda olmaması halinde Yönetmelik ile belirlenmiş olan, yapının yola ve komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği mesafeyi göstermektedir.

Yapıların belirli bir koşul ve düzende, sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için yönetmeliğe veya planında belirtilen şartlara uygun olarak yapı yaklaşma mesafesinin belirlenmesi gerekmektedir.

Yönetmelikte uygulanan bu koşulun Uygulama İmar Planında eksik olması, planda yapı yaklaşma mesafesinin tanımlanması gerekliliğini ortaya çıkarmıştır.

Söz konusu parsel Arıfan Camii Kuran Kursu Yaptırma ve Yaşatma Derneğine ait olduğu için Yürürlükte Sosyal Tesis Alanı olan alan Özel Sosyal Tesis Alanı olarak değiştirilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Şekil 9. Çalışma Alanına İlişkin Analiz



Planlama alanı 525.sokak ve 1. Bıçakçı sokağı ile bağlantılıdır. Çalışma alanı çevresinde alışveriş merkezi, eğitim tesisi alanları, ibadet alanları, konut alanları ve yol alanları bulunmaktadır.

9

Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Konut Alanları İmar Planı II. Revizyonu Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

3.3.2. Plan Kararları

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05A2A paftası, 6051 ada 3 parsel'e ilişkin; Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Konut Alanları İmar Planı II. Revizyonu Uygulama İmar Planında 'Sosyal Tesis Alanı, Yençok:6.50m' olarak tanımlı alan kullanımına yapılan plan değişikliği ile birlikte 'Özel Sosyal Tesis Alanı, Ön Bahçeden 5m, Yan ve Arka Bahçeden 3m Çekmeli Yapı Yaklaşma Mesafesi ve Yençok:6.50m' olarak belirlenmiştir.

PLAN NOTLARI

1. Bu plan hükümleri 1/5000 ölçekli nazım imar planının plan hükümleri ile bir bütündür. Bu plan ve plan hükümlerinde belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır
2. Yapı yaklaşma mesafesi içerisinde tam dolu yapı yapılabilir.