

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	6
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	6
2.4.1. Depremsellik	6
2.4.2. Jeolojik Yapı	7
2.4.3. Morfolojik Yapı	8
2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	9
2.6.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP	9
2.6.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.6.4. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı	11
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	11
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	11
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	11
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan plan değişikliği; 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alipaşa Mahallesi, 5490 ada 5 nolu parselin güneydoğusundaki alana planlanan trafo alanını kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanları, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli' nin Osmangazi İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa ili yüzölçümü 10.886,38km² (göl dâhil)'dir. Bursa ili 17 ilçeden oluşmaktadır. En büyük ilçesi planlama alanının yer aldığı Osmangazi İlçesidir.

Osmangazi İlçesi'nin kuzeyinde Gemlik İlçesi, güneyinde Orhaneli-Keles İlçeleri, doğusunda Yıldırım-Gürsu-Kestel İlçeleri, batısında ise Nilüfer-Mudanya İlçeleri bulunmaktadır.

Osmangazi İlçesi Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2km² bir alana yayılmıştır. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31km Yalova'ya 74km Gemlik'e 30km uzaklıktadır. Osmangazi İlçesine bağlı 136 mahalle bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Bursa ili, Osmangazi ilçesi sınırları içinde Alipaşa Mahallesi'nde yer almaktadır. Bursa kent merkezinin güneyinde, yaklaşık 1,3km uzaklıkta yer almaktadır.

Alan doğusundaki Maksem Caddesi'ne 50m, güneyindeki Pınarbaşı Caddesi'ne 150m mesafede yer almaktadır. Yaklaşık 700m kuzeybatısında Pınarbaşı Mezarlığı, 150m güneyinde ise Maksem Cami bulunmaktadır.

Planlama alanına Pınarbaşı Caddesi ile Maksem Caddesi'ne bağlanan 8.Murat Sokak'tan ulaşılmaktadır.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2023 yılı sonuçlarına göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.214.571 kişidir. Bu nüfus, 1.605.941 erkek ve 1.608.630 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,96'sı erkek, %50,04'ü kadındır.

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2023 yılına göre 885.273 kişidir. Bu nüfusun 443.313'ü erkek, 441.960'ı kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,08'si erkek, %49,92'si kadındır.



Osmangazi İlçesi 885.273 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfustaki oranı %27,54 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi ilçesini sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer ilçeleri takip etmektedir.

Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	885.273	443.313	441.960
2022	891.250	446.730	444.520
2021	884.451	443.501	440.950
2020	881.459	441.739	439.720
2019	876.048	439.958	436.090
2018	862.516	432.431	430.085
2017	856.770	430.234	426.536
2016	841.756	423.478	418.278
2015	826.742	415.625	411.117
2014	813.262	408.505	404.757
2013	802.620	403.098	399.522

Planlama alanının yer aldığı Alipaşa Mahallesi'nin 2023 yılına göre nüfusu 2.321 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2.Sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Osmangazi İlçesi Bursa kentsel yerleşim alanının en eski tarihi dokuyu barındıran ve merkezi içeren yerleşim bölgesidir.

Osmangazi İlçesi'nde %50 ile hizmetler 1.sırada, %37 ile sanayi 2.sıradadır. Tarımın payı ise %10'dur.

Eski tarihi merkezi günümüze taşıyan Hanlar Bölgesi, Kapalı Çarşı, Tuz Pazarı gibi ticari fonksiyonların yoğunlaştığı ticaret alanları ile Bursa kent yerleşiminin en önemli ticaret aksları (İnönü Caddesi, Gazıcılar, Cumhuriyet Caddesi, Atatürk caddesi) ilçede yer almaktadır. Bursa kentsel yerleşim alanı ve Bursa il sınırları içinde ticari faaliyetlerin en yoğun olduğu bölge Osmangazi İlçesidir. Osmangazi İlçesi Bursa ilinin MİA (Merkezi İş Alanları) bölgesidir.

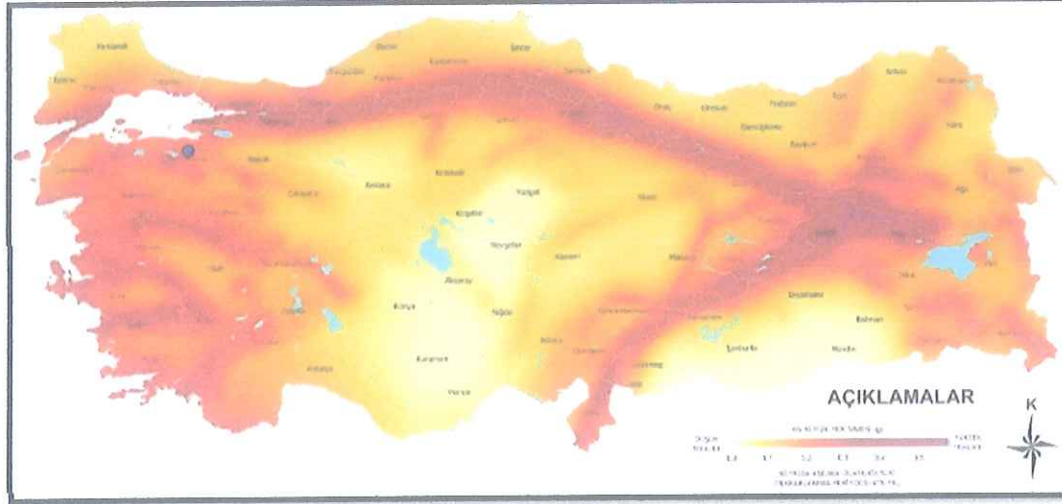


2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

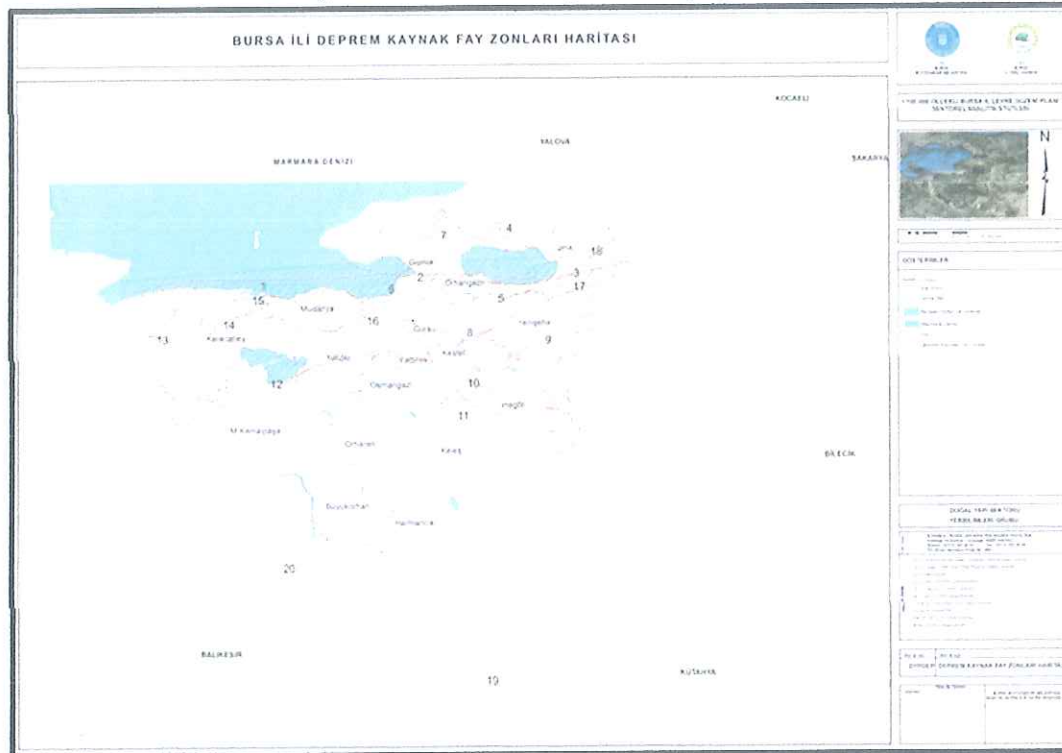
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.

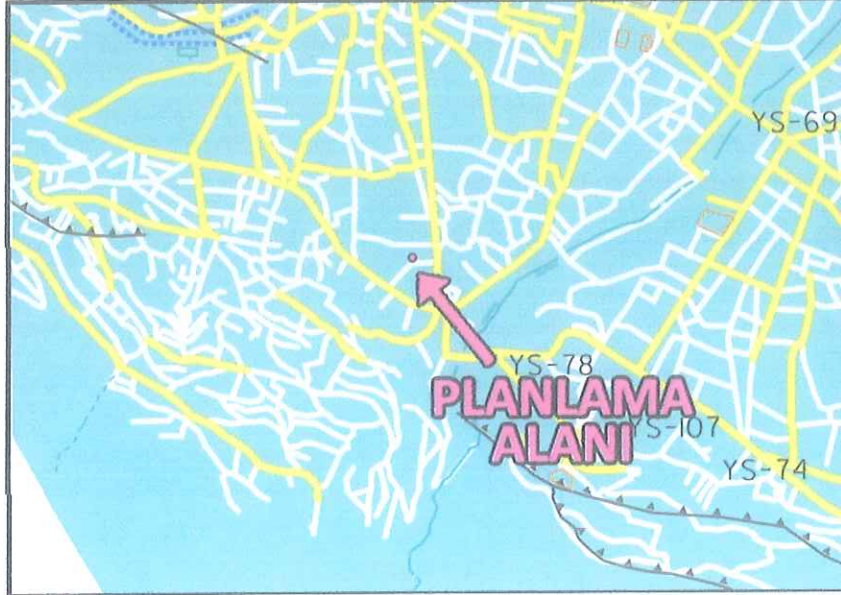


Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası



2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; 17.01.2001 tarihinde Bayındırlık ve İskân Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan, Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüd Raporu kapsamında bulunmaktadır Rapora göre planlanan alanın zemin özellikleri şöyledir:



Zemin Değerlendirme Paftasında mavi renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının çok az bir kısmına karşılık gelmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, killi, bloklu, çakıllı kum birimlerinden oluşmaktadır.
- Genel olarak Büyük Şehir sınırları içinde kalan alüvyon zeminlerin taşıma gücü ve yapılaşma yönünden en iyisini temsil etmektedir.
- Bu sahada yapılan arazi penetrasyon değerleri ortalama $N > 50$ olarak tespit edilmiştir.
- Yeraltı su seviyesine 8m. Ve altında rastlanmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0 = 0.10 - 0.35$ sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu B2, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.



- Bu alanlarda alışla gelmiş temel sistemlerine göre, yapılaşma yönünden herhangi bir sınırlama yoktur. Ancak zemin büyütmesi olabilme riskine karşılık 8,10 kat arası yapılaşma uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanının bulunduğu bölge Bursa Ovası düzlüğündeki yerleşim alanında kalmaktadır. Planlama alanını kapsayan bölgenin güneyinde Uludağ yamaçları uzanmaktadır.

2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanının bulunduğu bölgenin arazi kesiminin eğilimi kuzeyden güneye doğrudur. Planlama alanının arazi yapısı eğimlidir. Arazinin ortalama kot değeri 281m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlanan alanının üzeri boştur. Kent merkezinde eski yerleşim dokusu içinde yer almaktadır. Alanın batı bitişiğinde mevcut trafo alanı bulunmaktadır. Yakın çevresinde işyerleri ve 3-4 katlı konut binaları yer almaktadır.

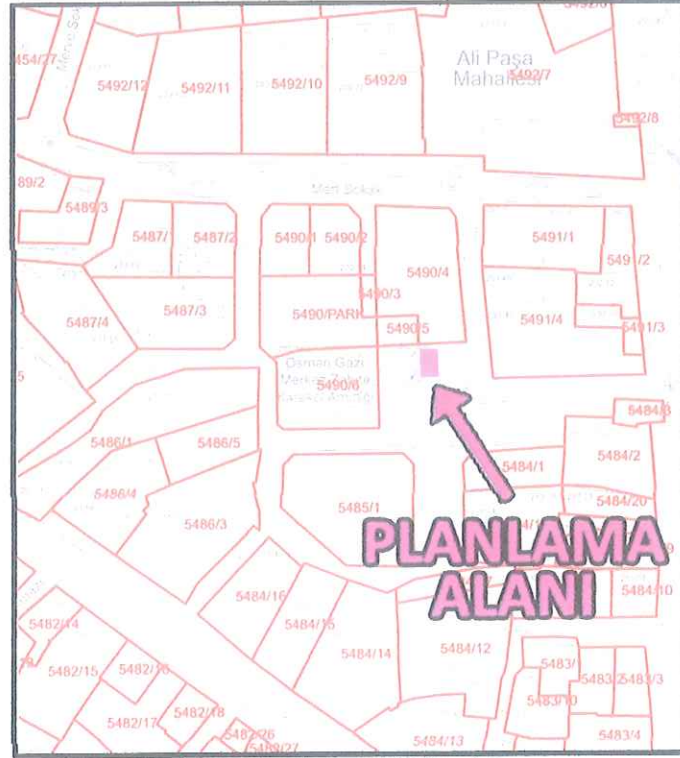


Planlama Alanının Yakın Çevresi



PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alan kamu mülkiyetine aittir.

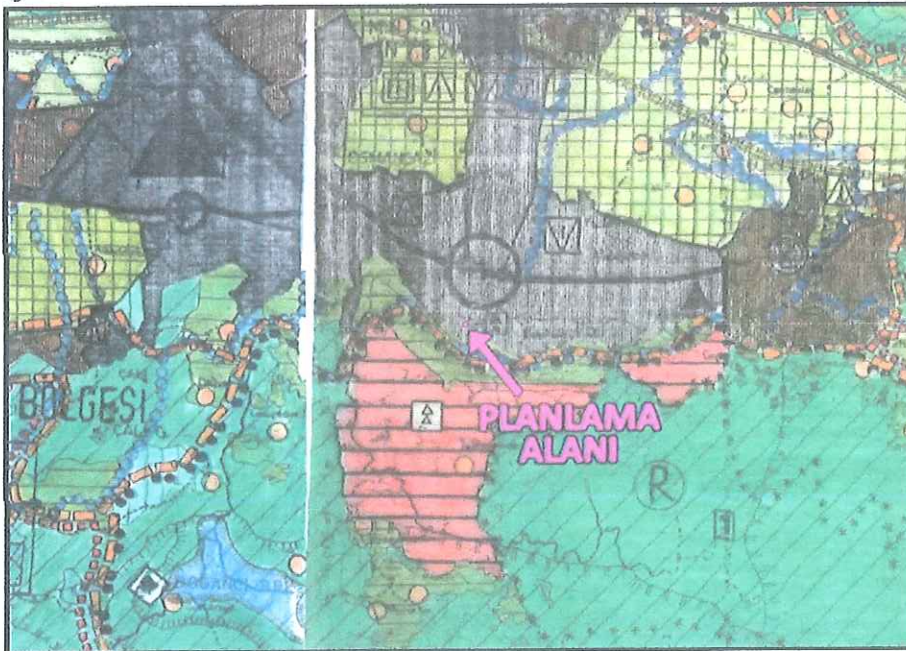


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

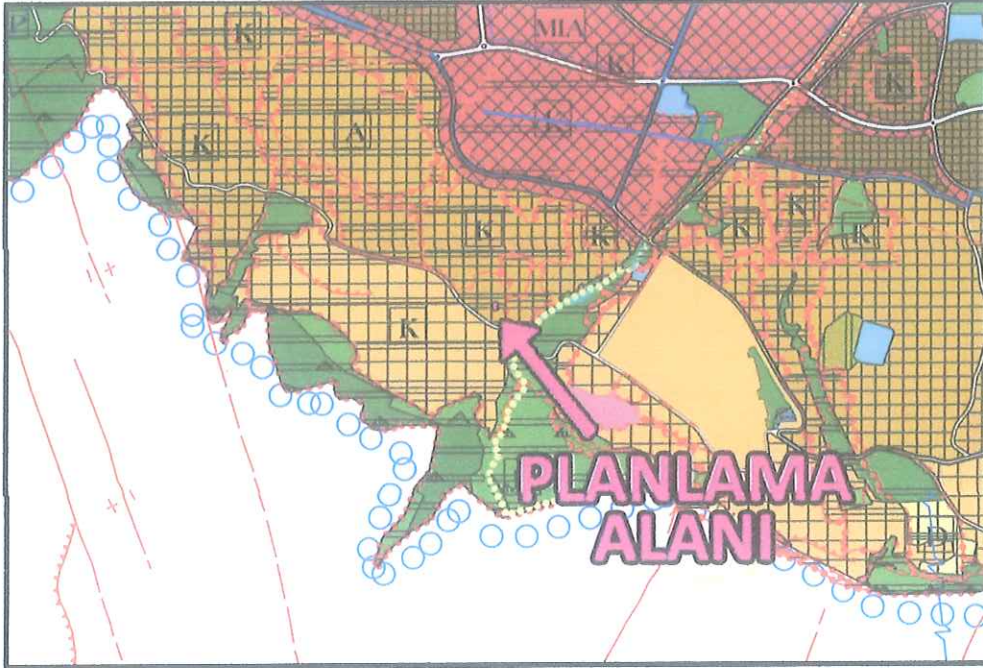
Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" de kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.6.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

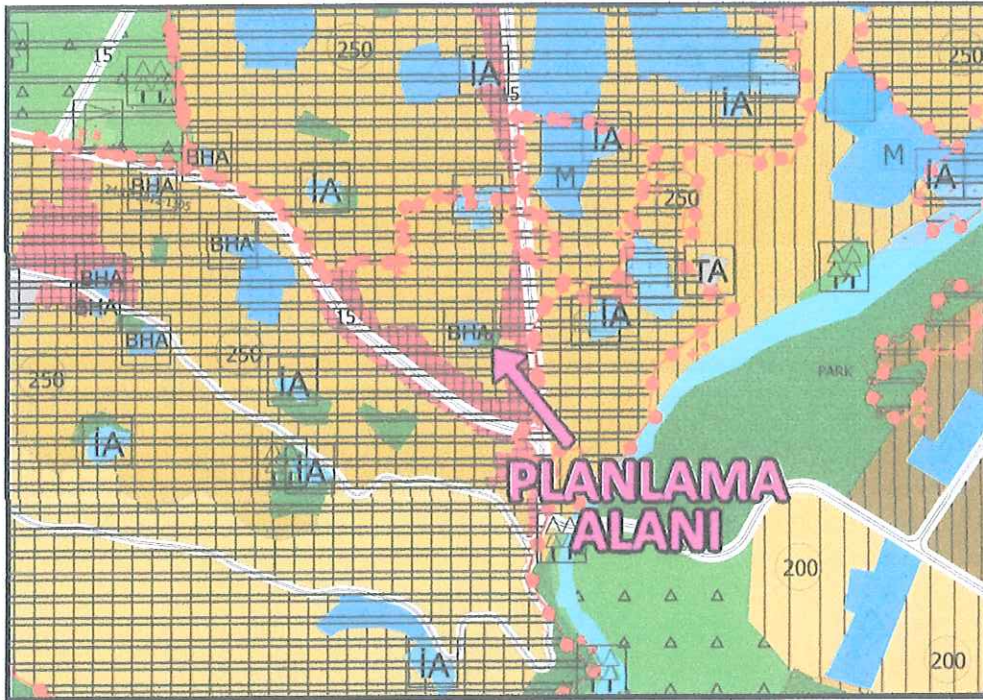
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Yüksek Yoğunlukta Konut Alanı" da kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Park ve Yeşil Alanlar" da kalmaktadır.

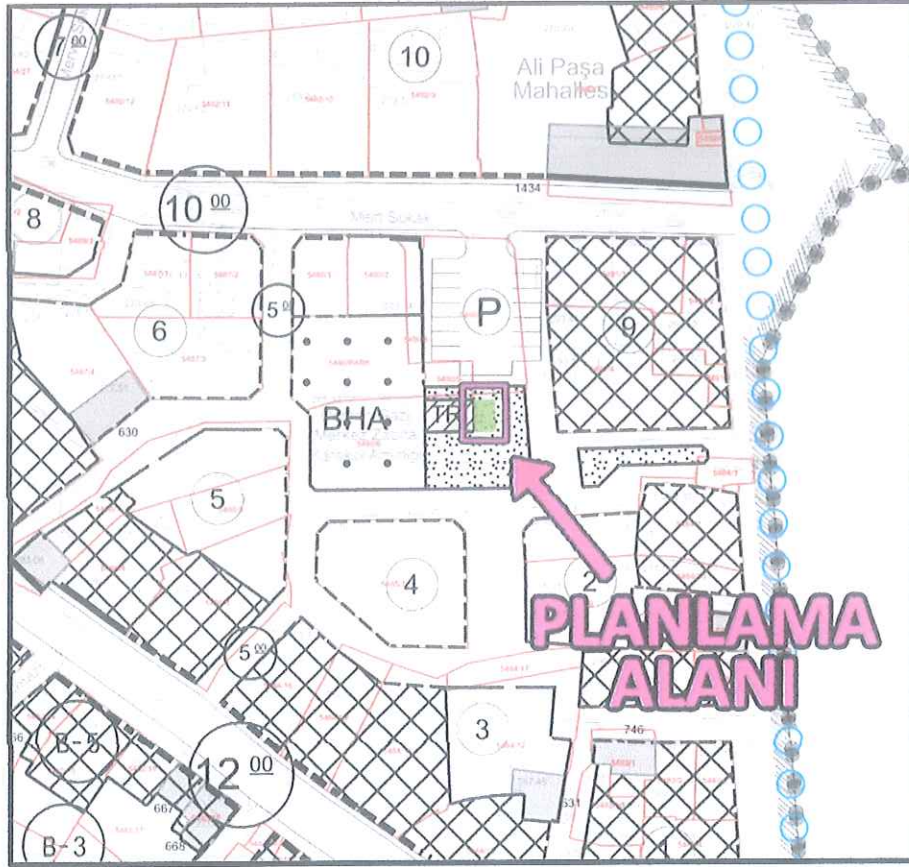


Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planındaki Durumu



2.6.4. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı'nda "Park Alanı" nda kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

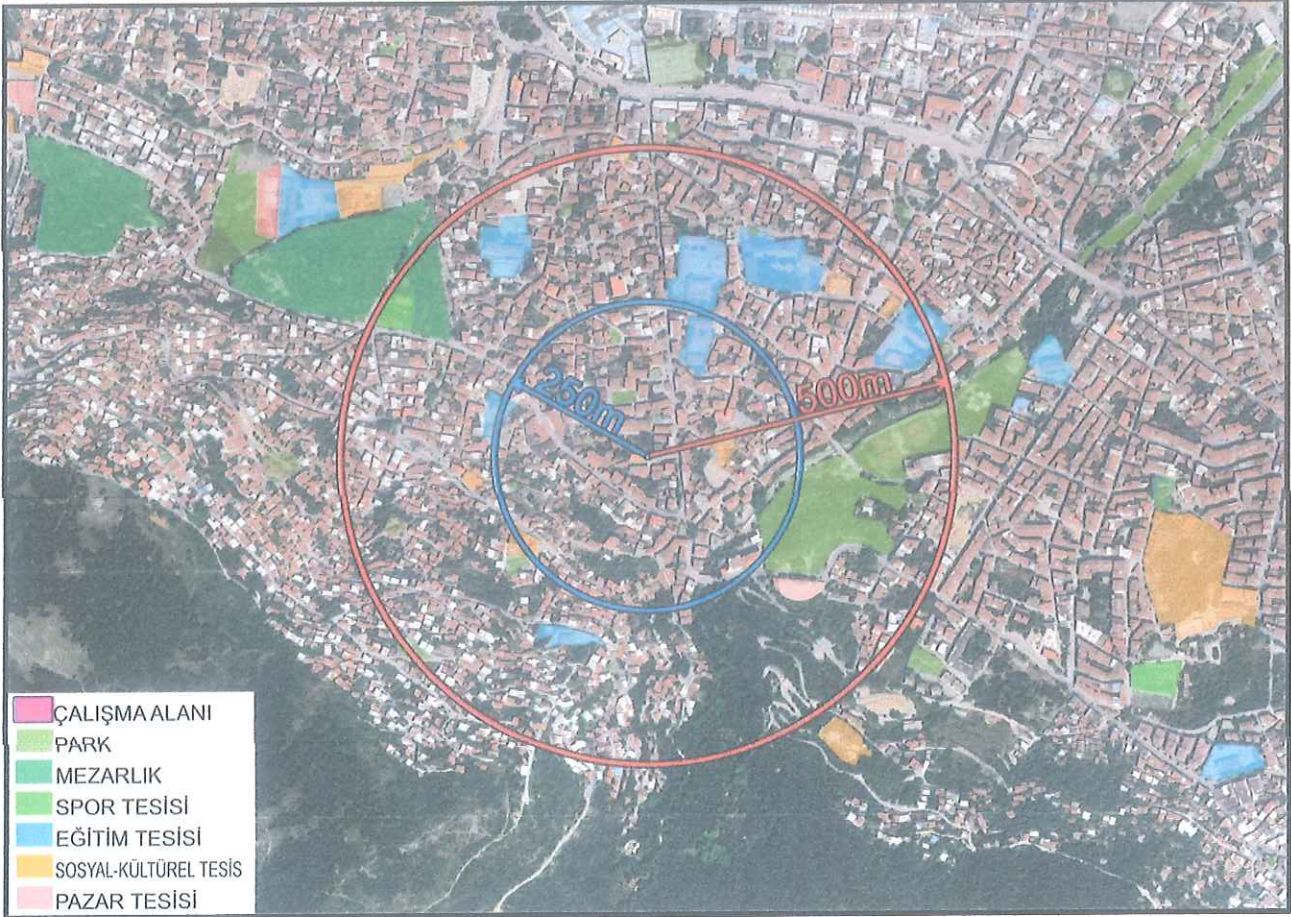
Plan değişikliği yapılan alanda, UEDAŞ tarafından bölgedeki enerji ihtiyacını karşılayacak trafo alanı planlanması talep edilmiştir. Söz konusu alanın bitişiğinde bulunan trafo alanının büyütülmesi amaçlanmaktadır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde üç adet sosyo-kültürel tesis, üç adet cami, üç adet park ile bir adet eğitim tesisi mevcuttur.

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde yedi adet sosyo-kültürel tesis, beş adet cami, sekiz adet park, yedi adet eğitim tesisi ve bir adet mezarlık bulunmaktadır.

Planlama alanına ulaşım, güneyinde bulunan 8.Murat Sokak'tan sağlanmaktadır.



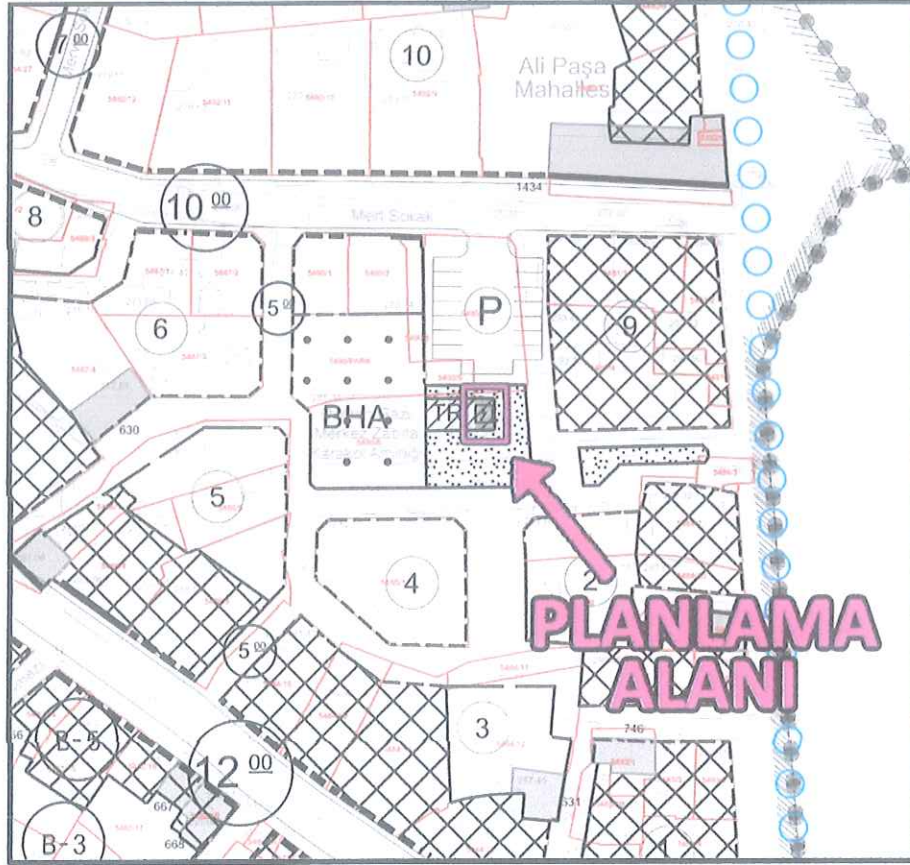
Planlama Alanları Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı ve Kullanım Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği ile; Osmangazi İlçesi, Alipaşa Mahallesi, 5490 ada 5nolu parselin güneydoğusundaki park alanında yer alan mevcut trafo alanına ihtiyaç nedeniyle 19m² yüzölçümlü 1 adet trafo alanı ilave edilmiştir.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Trafo Alanı	--	19
Park	19	--
Toplam	19	19



1/1000 Ölçekli Öneri Plan Değişikliği

Hazırlanan plan değişikliği, ilgili kurumun talebi doğrultusunda hazırlandığından, teknik altyapı amaçlı olduğunda İmar Mevzuatına ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.