



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, GÜLBAHÇE MAHALLESİ,  
1321 ADA 8, 28 VE 29 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No: 2020/152**

**PİN: NİP-**

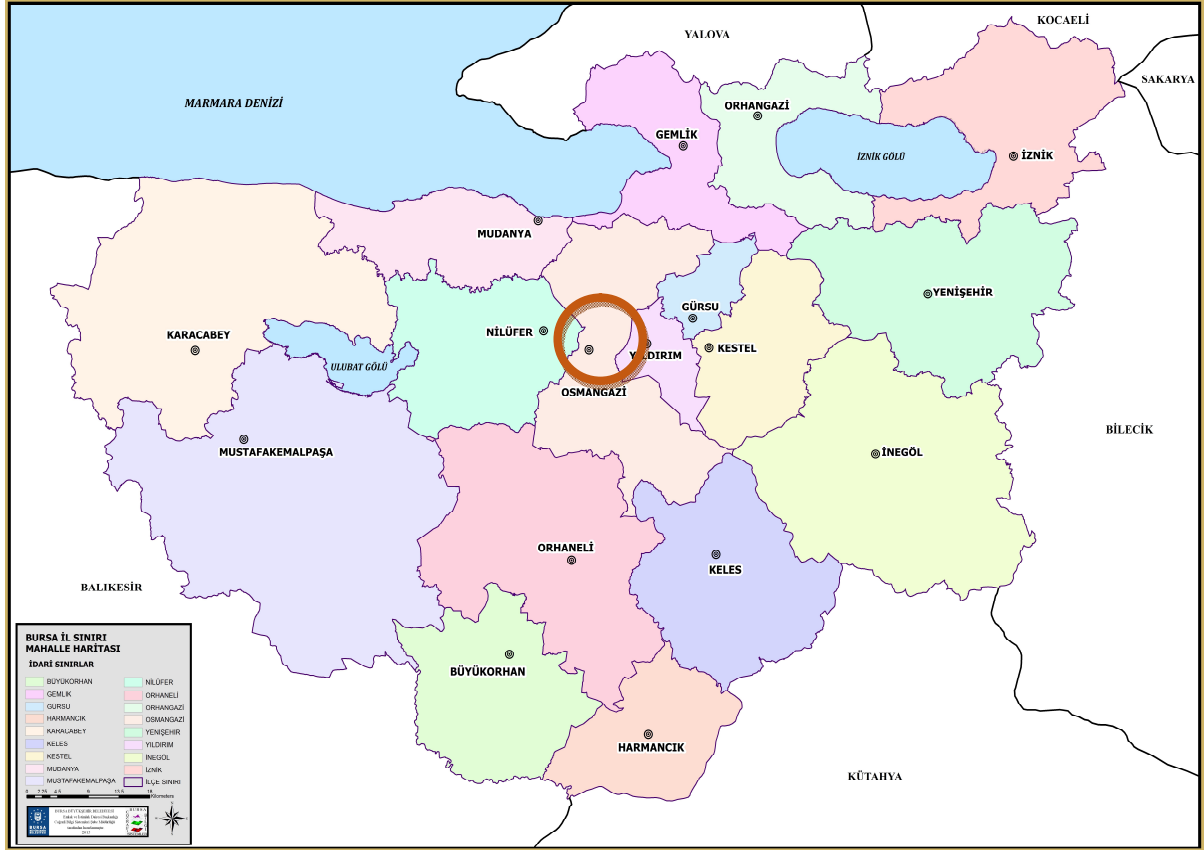
Metropolitan Planlama Şube  
Müdürlüğünce hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
29/09/2020 tarih ve 1415 sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kırcaali Mahallesinde yer almaktadır. 6360 sayılı yasa sonrasında Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırları olmuş ve 7 ilçeden 17 ilçeye genişlemiştir. Osmangazi İlçesi Bursa kentinin ticari ve tarihi merkezi konumundadır. Planlama alanı kent merkezi çeperinde yer almaktadır.



Resim 1: Bursa İdari Sınırları

Fen İşleri Dairesi Başkanlığının 16.09.2020 tarih ve 134998 sayılı yazısı ile Osmangazi İlçesi, Gülbahçe Mahallesi, 1321 ada 8, 28 ve 29 no'lu parsellerde, "Aile Sağlığı Merkezi, Çok Amaçlı Etkinlik Alanı ve Yer Altı Otopark fonksiyonlarını barındıran Gülbahçe Meydan Düzenleme Projesi" yapılabilmesi için söz konusu parsellerde projenin uygulanabilmesine olanak verecek şekilde 1/5000 nazım imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara bölgesini güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti 17 ilçeden oluşmakta olup, en büyük ilçesi planlama alanının da yer aldığı Osmangazi İlçesidir. Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları da; 6360 sayılı kanun sonrasında il mülki sınırları olmuş ve 7 ilçeden oluşan Büyükşehir Belediyesi sınırları da 17 ilçeye genişlemiştir.

Plan değişikliğine konu alan, Osmangazi İlçesinde Bursa kent merkezi çeperinde yer alan ve hızlı nüfus artışı sonucu kaçak yapılaşmalarla gelişen konut alanı niteliğindeki Gülbahçe Mahallesi içerisinde kalmaktadır.



Resim 2: Planlama Alanı Genel Görünümü

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu 4297,14 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alan Osmangazi İlçesi, Gülbahçe Mahallesi içerisinde 1321 ada 8-28-29 parselleri içine almaktadır.

Bursa kent merkezinin ve Ankara-İzmir karayolunun kuzeyinde bulunan plan değişikliğine konu alan, Gülbahçe Mahallesi Bayraktar Sokak ve 3. Ceviz Sokak arasında kalmaktadır. Ankarayolu Caddesine 695m ve İnönü Caddesine 300m mesafededir.





Resim 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama Alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kırcaali Mahallesi'nde yer almaktadır. Marmara Bölgesinin güneydoğusunda yer alan Bursa kenti ülkemizin 4. büyük kenti olup, 2018 yılı nüfusu 2.994.521 kişidir. Kentin en büyük ilçesi olan Osmangazi İlçesi nüfusu 862.516 kişidir. Bu nüfusun %50.14'ü (432.431 kişi) erkek bireylerden oluşurken, %49.86'sı (430.085 kişi) ise kadın nüfustur. Gülbahçe Mahallesi'nin 2019 yılı nüfusu ise; toplam 8225 kişidir. Gülbahçe Mahallesi nüfusunun %51,2'si (4207) erkek bireylerden % 48,8'i (4018) kadın bireylerden oluşmaktadır.

Yıllar	Erkek Nüfus	Kadın Nüfus	Toplam Nüfus
2014	408.505	404.757	813.262
2015	415.625	411.117	826.742
2016	423.478	418.278	841.756
2017	430.234	426.536	856.770
2018	432.431	430.085	862.516

Tablo1: Osmangazi İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri (TÜİK)



Bursa kenti; Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesinin de yer aldığı 13 sanayi, 19 küçük sanayi bölgesine, 1 serbest bölge ve 1 teknoloji geliştirme merkezine sahiptir. Türkiye'nin ikinci büyük ihracatçı birliklerine sahip olan Bursa'da üretim tekstil, otomotiv, otomotiv yan sanayi, hazır giyim, konfeksiyon, makine ve metal sanayi, kuru-yaş ve dondurulmuş gıda, tarım ve hizmetler sektöründe yoğunlaşmıştır. Türkiye'nin en önemli otomotiv fabrikaları Bursa'da yer almaktadır. 2010 yılı ve 2017 yılı ihracat rakamları karşılaştırıldığında Bursa kentinin ihracattaki payının %26 arttığı görülmektedir. 2010 yılında 11,2 milyar \$ ve 2017'de 14,1 milyar \$'lık ihracat ile Türkiye'de İstanbul'un ardından ikinci sıradadır. Bursa kentinde 2017 yılı kişi başı GSYH 11.980\$ ile ilk 10 il arasında yer alarak Türkiye ortalamasının üstündedir (Kaynak:bebka.gov.tr).

### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı kent merkezi çeperinde yer almakta ve hızlı kentleşme sonucunda plansız bir şekilde geliştiğinden teknik altyapıya ilişkin hizmetler ve sosyal donatı alanları yetersiz kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanda 500m yürüyüş mesafesi içerisinde sağlık tesis alanı bulunmadığı görülmektedir.

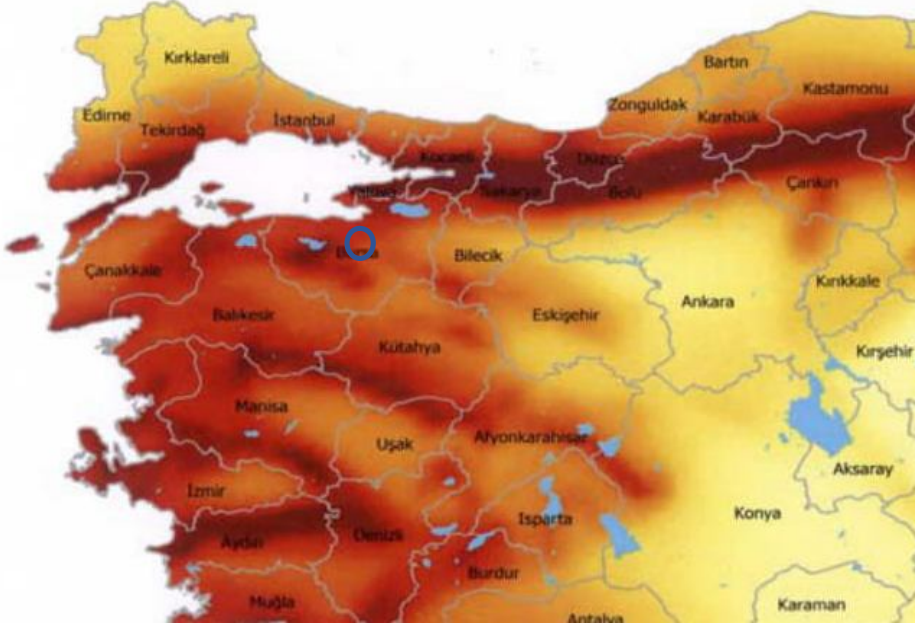


Resim 4: Plan değişikliğine konu alanın 500m yürüme mesafesi

### 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

Planlama alanı, 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 0,2-0,3 aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır (Resim 1). Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.

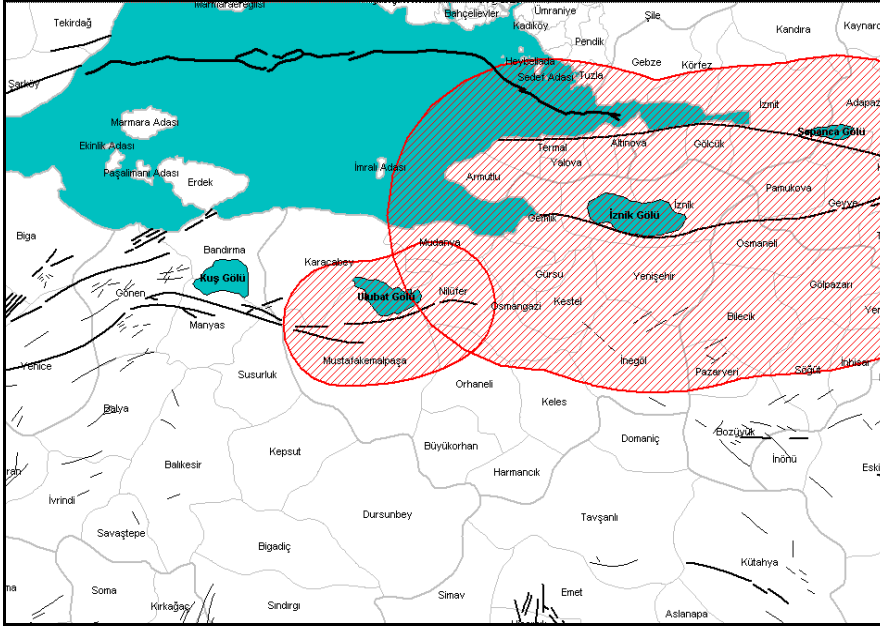


Resim 5: Planlama Alanı Depremsellik Durumu (AFAD)

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 büyüklüğündeki 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 oluşturan ve İznik Gölü’nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi’nden Marmara Denizi’nin içlerine 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)

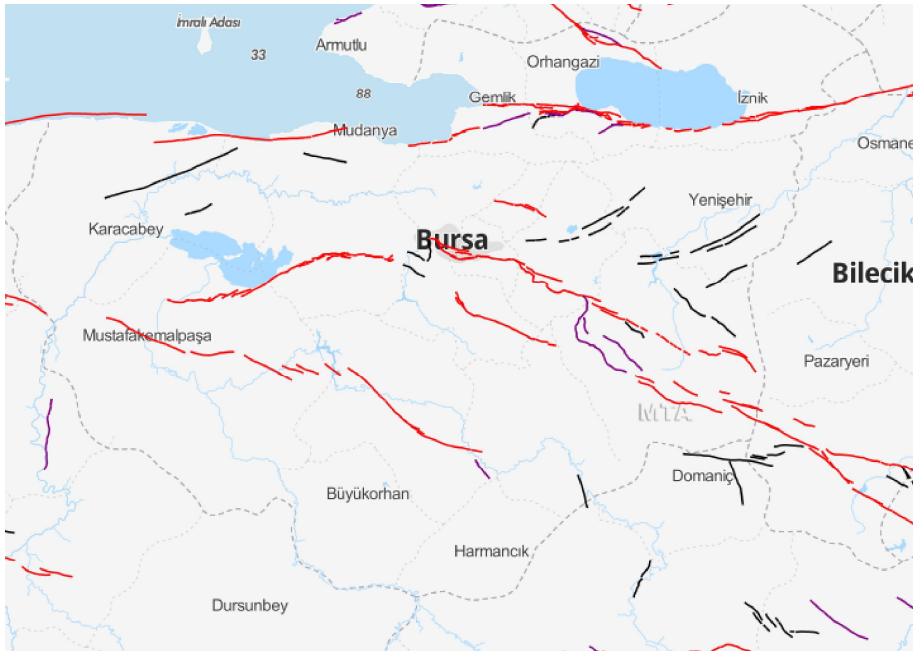




Resim 6 : Kuzey Anadolu Fay Zonu

KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zone'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun 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.

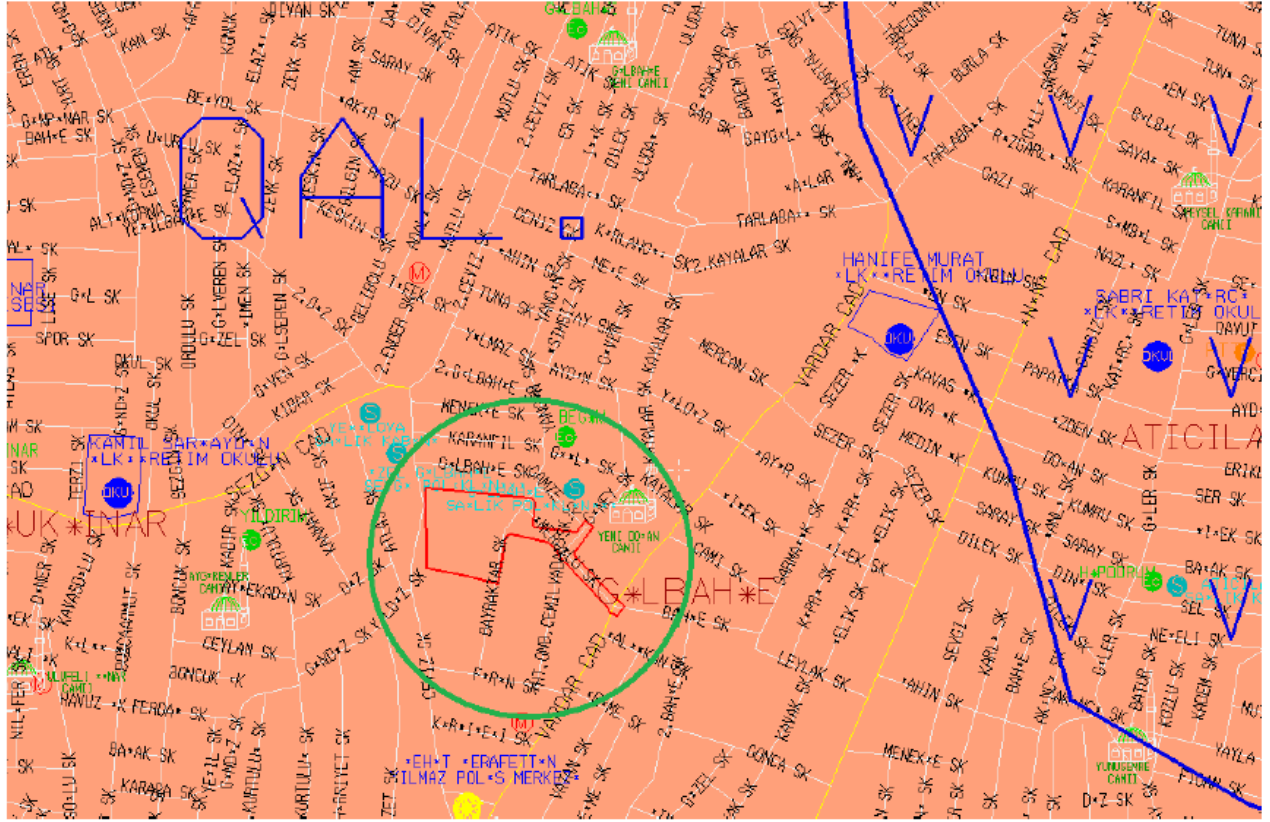
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zoneunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri fayları MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.



Resim 7: Bursa Diri Fay Haritası (MTA)

### 2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının 17.01.2001 tarihli Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylı Bursa İli Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım İlçelerine ait Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunda planlama alanı, Alüvyon – Qal3 içerisinde kalmaktadır.

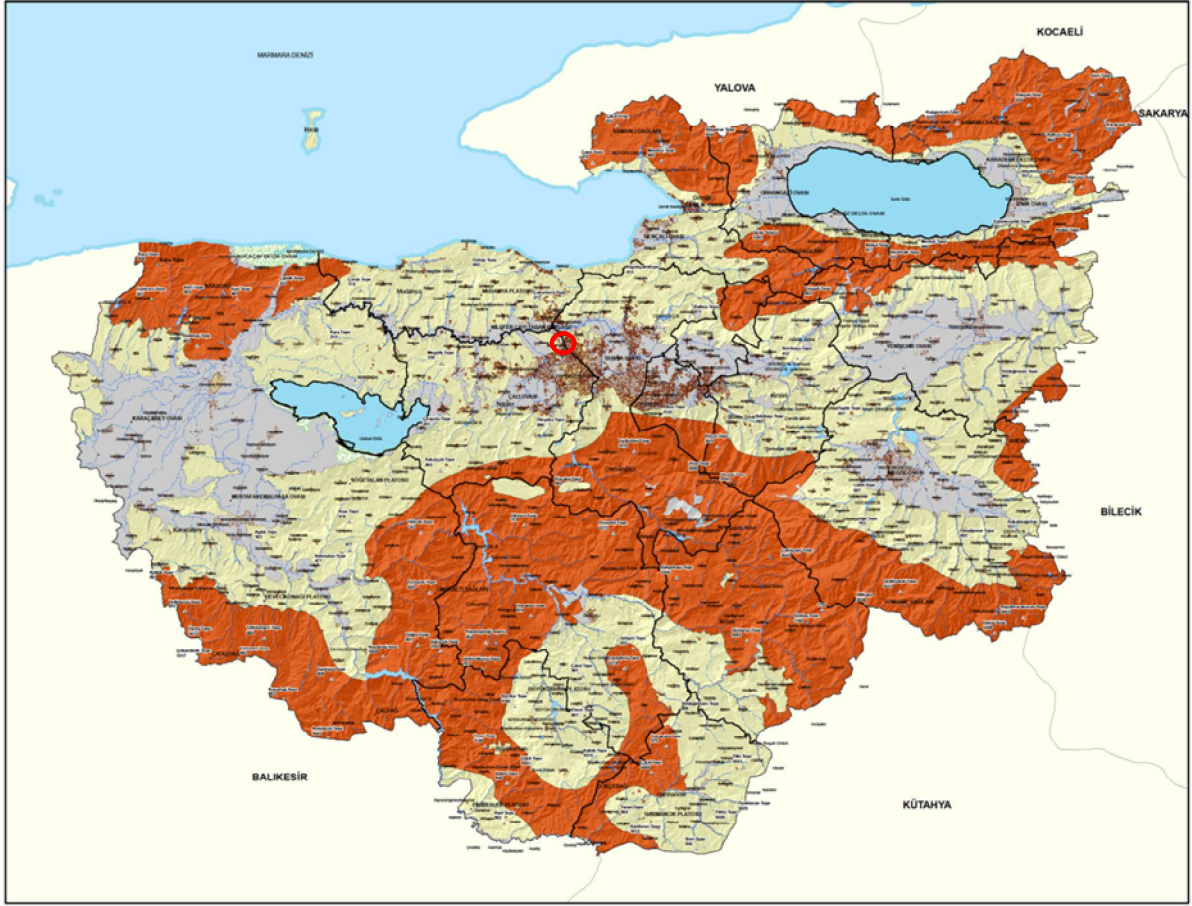


Resim 8: Planlama Alanı Jeolojik Etüd Haritası

### 2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı, kuzeyinde Bursa ovası güneyinde platolar ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır (Harita 3). Planlama Alanı Bursa kent merkezi çeperinde yer almaktadır. Alan Uludağ eteklerine kuşuçuşu yaklaşık 2,4 km, Bursa Ovasına ise yaklaşık 2,8 km uzaklıkta kent merkezinde yer almaktadır.

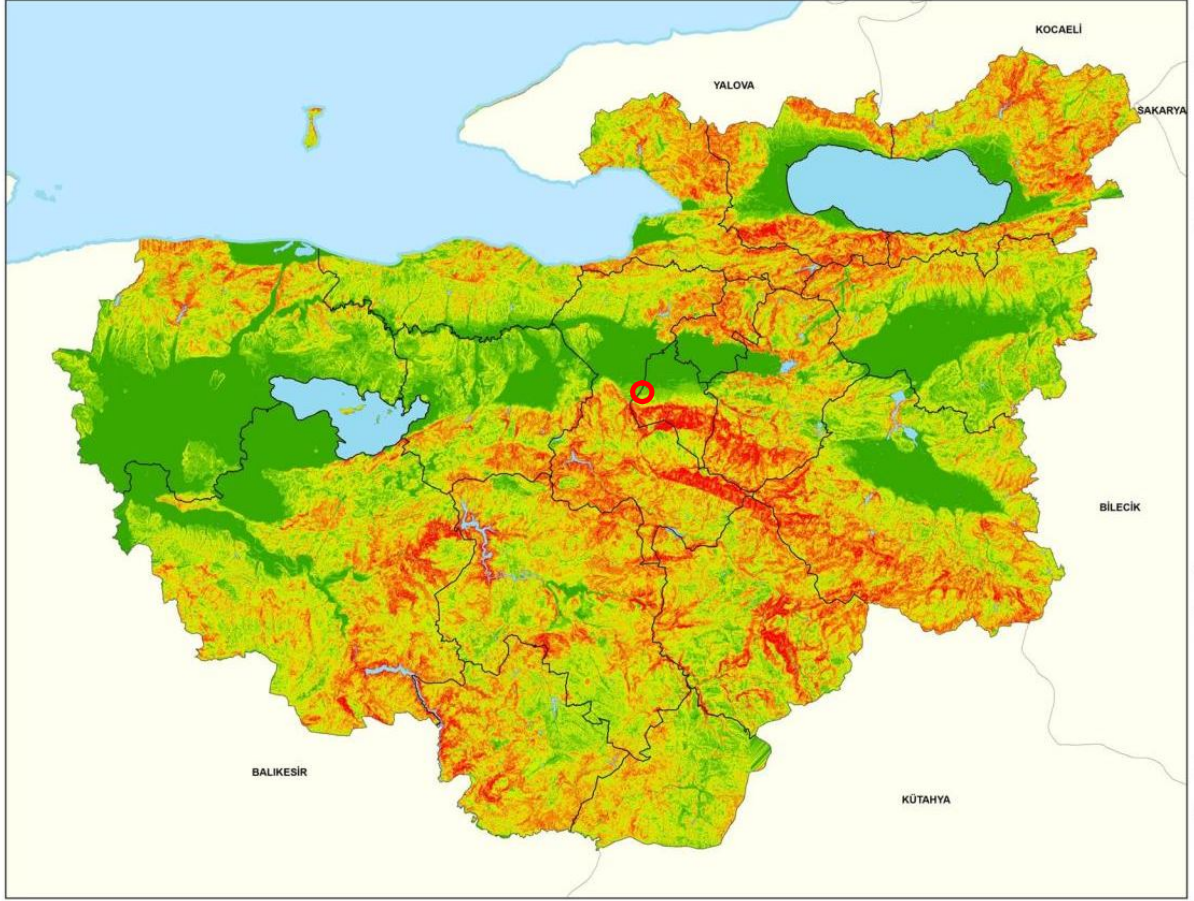




Harita 1: Bursa İli Jeomorfoloji Haritası (Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez Raporu)

#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama Alanı Eski Bursa Ovasında olup düzlük bir alandır. Planlama alanı güneyinde kent merkezinin devamında Uludağ eteklerinden dolayı eğimin arttığı gözlenmektedir. Kuzeyde ise Bursa Ovası ile eğimin 0-2 aralığında oldukça düşük ve düz bir alan üzerinde yer aldığı Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez Raporu Analizlerinde ortaya konmaktadır.



Harita 2: Bursa İli Eğim Haritası (Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez Raporu)

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, hızlı kentleşme ile birlikte plansız gelişen bölge içerisinde yer aldığından bu hızlı kentleşmenin sonucunda yapılaşmanın yoğun olduğu bir bölgede bulunmaktadır. Bu nedenle alan ve yakın çevresi genel olarak konut alanlarının yer aldığı bir bölgedir.

Plan değişikliğine konu alan, fabrika alanı, konut alanı olarak kullanılmaktadır. Aynı zamanda planlama alanı içindeki boş alan da otopark alanı olarak kullanılır durumdadır.

Resim Anahtarı





Resim 1



Resim 2-1



Resim 2-2





Resim 3



Resim 4



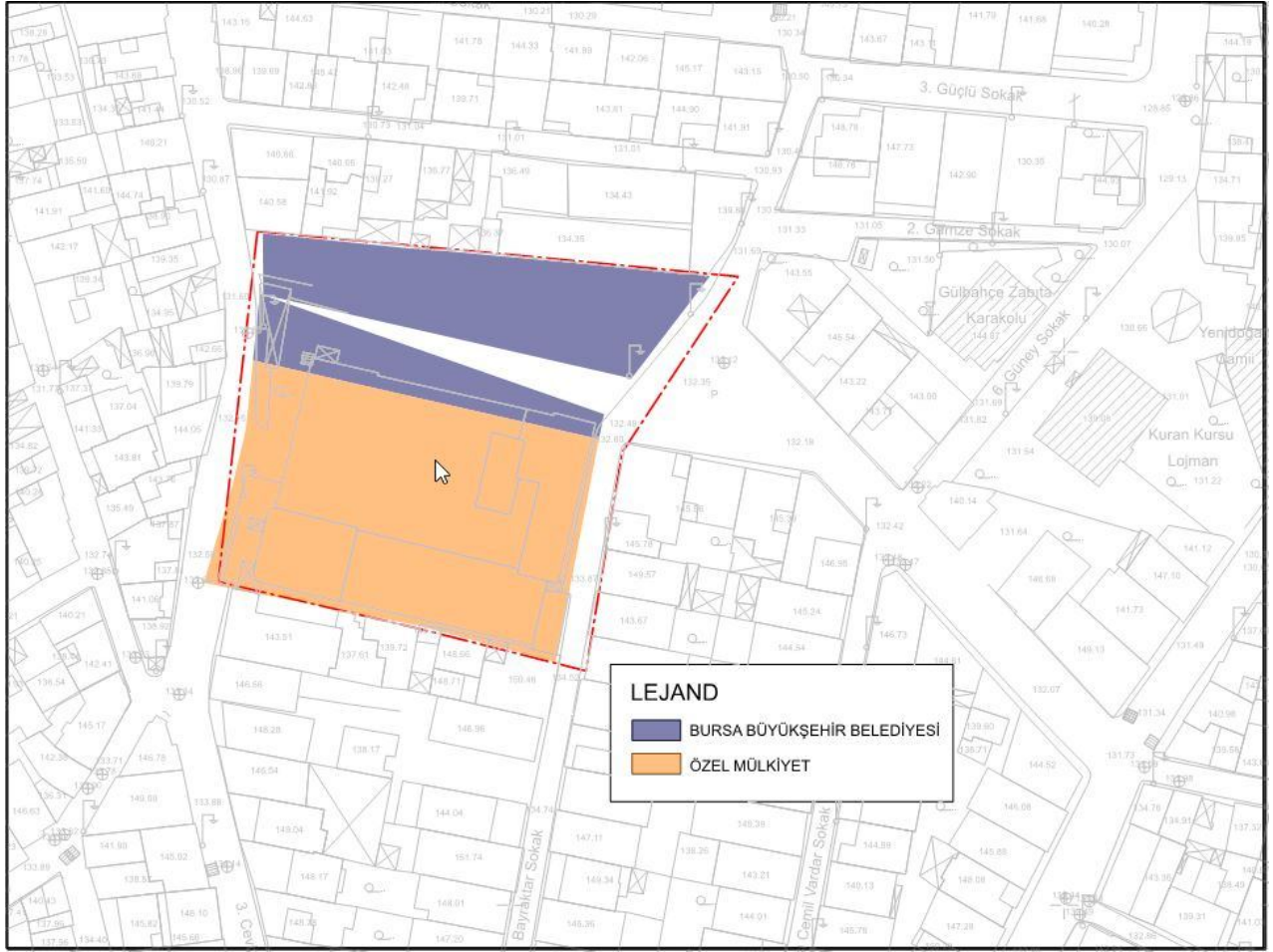


Resim 5

Planlama alanı, yoğun yapılaşmanın mevcut olduğu bölgede bulunmaktadır. Planlama alanı, çevresindeki yoğun yapılaşmanın rahatlatılmasını sağlayacaktır. Aynı zamanda bu alanda yaşayan yoğun nüfusa hizmet edecek kültürel tesis alanı sağlanacak ve aile sağlığı merkezi oluşturulacaktır.

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanında, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin mülkiyetinde 2 adet, şahıs mülkiyetinde 1 adet parsel bulunmaktadır.



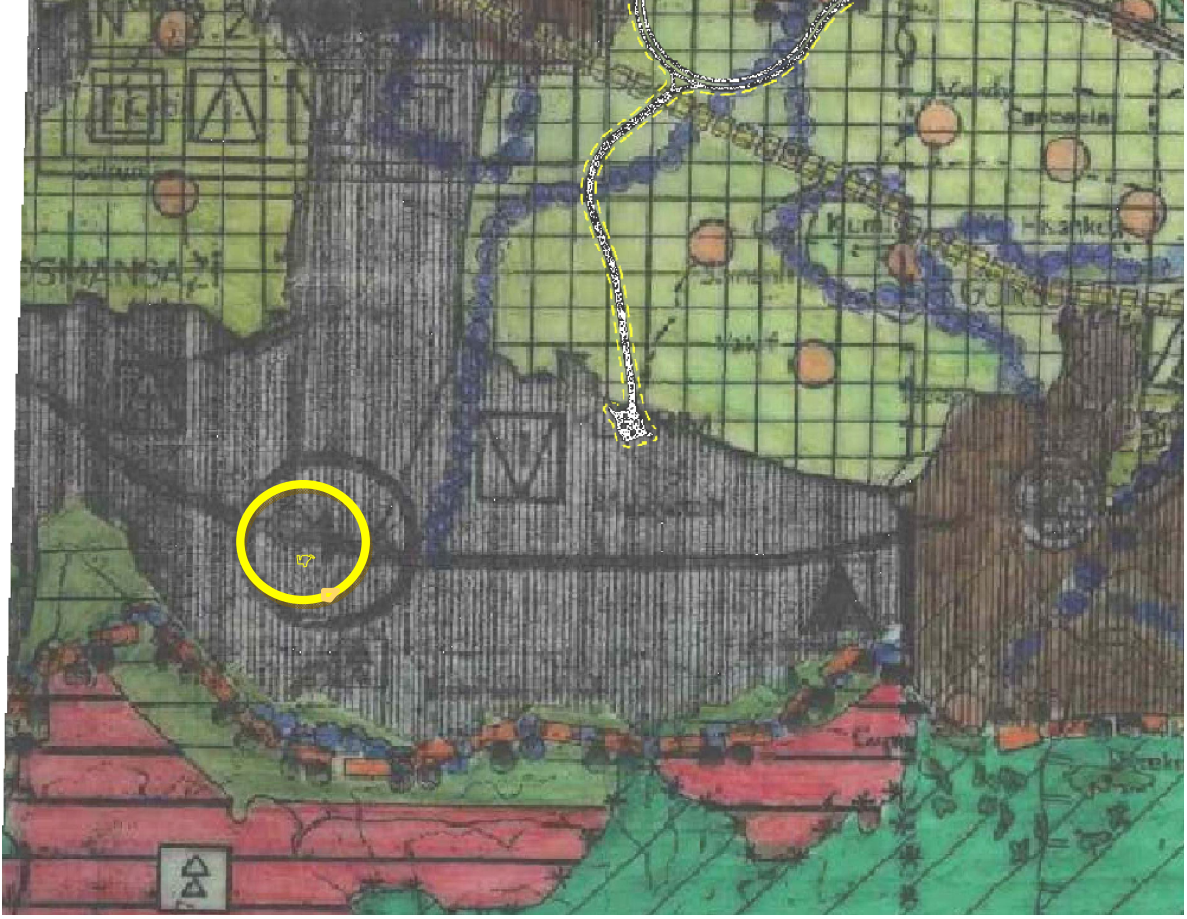
Resim 9: Mülkiyet Durumu

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanının plan kararları incelendiğinde; 1/100000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleşimler Plan hükümlerinde; “Kentsel Yerleşme Alanı: İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır.

Planlama alanına ilişkin Plan Notlarının Genel hükümler bölümünde; “Merkez planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.” denilmekte ve alana ilişkin yoğunluğun artırılmadan alanın sıhhileştirilmesinin öncelikli olduğu vurgulanması, plan değişikliğini destekleyen üst ölçekli kararlardandır. 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notlarında yer alan “Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacak” maddesi de yine önerilen plan değişikliğini destekleyen üst ölçekli kararlardandır.

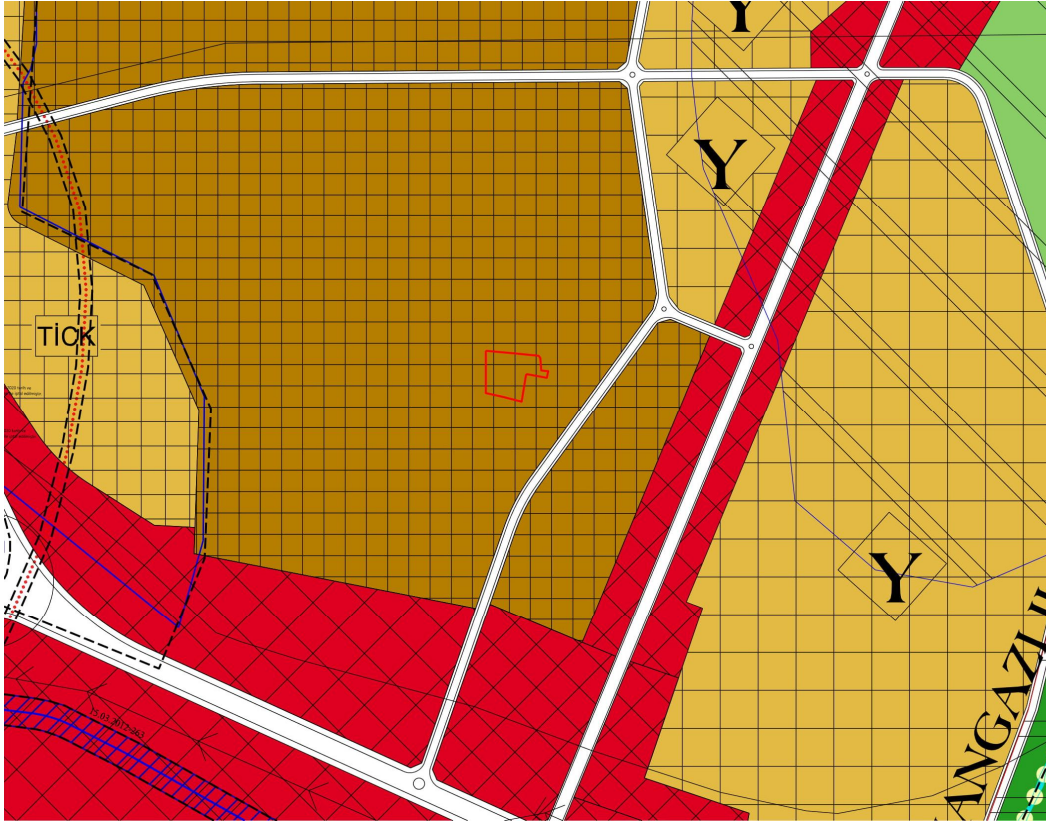


Resim 10: Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Durumu

#### **2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

Planlama alanı; 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planda alan; “350 kişi/ha Konut Alanı” içerisinde kalmaktadır.

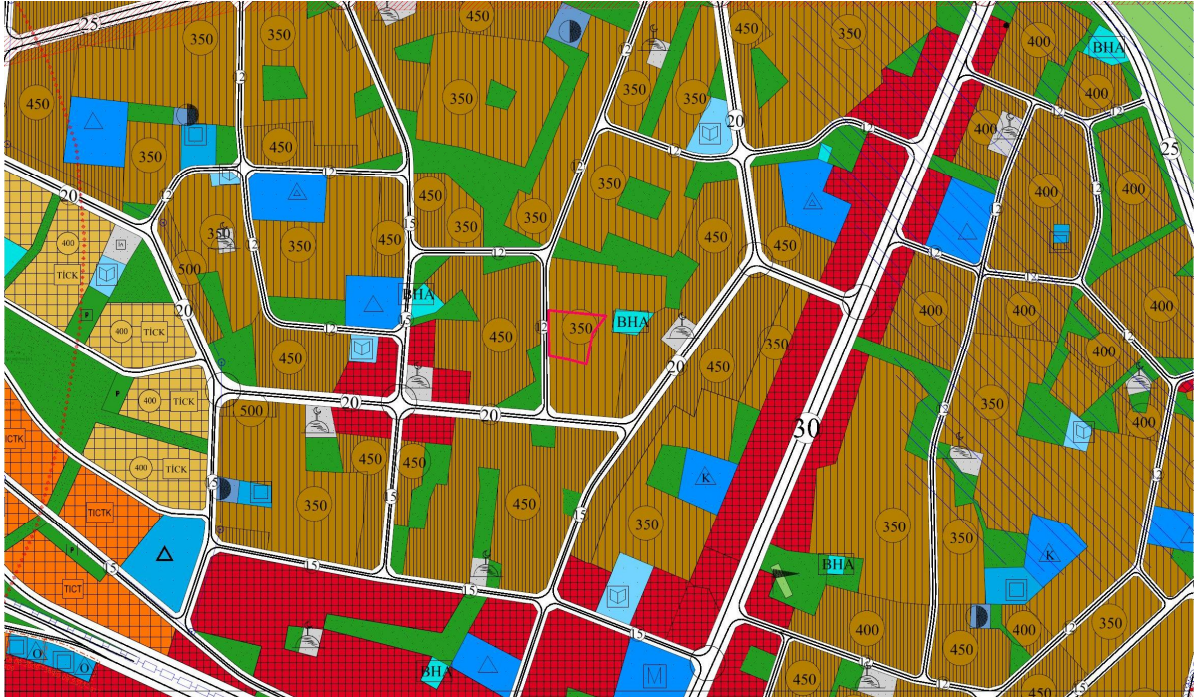




Resim 11: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Durumu

### 2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar planında, “350 kişi/ha Konut Alanı” içerisinde kalmaktadır.



Resim 12: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında Durumu



Osmangazi İlçesi, Gülbahçe Mahallesinde yer alan planlama alanı, 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında “350 kişi/ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanı” içerisinde kalmaktadır. Plan değişikliği ile Belediye Hizmet Alanı fonksiyonuna alınacak olan alan ile bu bölgedeki yapılaşmanın yoğunluğu azaltılmaktadır. Hizmet sunumu için yeni bir alan yaratılarak kamu yararı sağlanmaktadır.

Yoğun yapılaşmanın olduğu plan değişikliğine konu alanda, Fen İşleri Dairesi Başkanlığınca hazırlanan Avan Projede oluşturulan Meydan Alanı ile bu alandaki yapı yoğunluğu azaltılmaktadır. Aynı zamanda bu alanda yaşayan yoğun nüfusa hizmet edecek Kültürel Tesis Alanı sağlanarak ve Aile Sağlığı Merkezi oluşturulmaktadır.

Sosyal altyapı alanlarının yetersiz olduğu bu bölgede özellikle 500 metre yürüme mesafesinde sağlık tesisi alanı bulunmamaktadır. Nazım İmar Planında 500 m yürüme mesafesinde plan değişikliği alanı içerisinde sağlık alanına ilişkin bir fonksiyon olmadığı görülmektedir.

Söz konusu alanda Bursa Büyükşehir Belediyesine mülkiyetindeki parsellerin olması kamulaştırma bedelini de azaltmaktadır. Planlama alanı, çevresindeki yoğun yapılaşmanın rahatlatılması sağlanarak modern Standartlarda kamusal bir alanın oluşturulması amaçlanmaktadır.

### 3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Osmangazi İlçesi, Gülbahçe Mahallesinde yer alan Planlama alanı, 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında “350 kişi/ha Konut Alanı” içerisinde kalmaktadır. Önerilen plan değişikliği ile alandaki atıl kalmış bölgenin, yapı yoğunluğu azaltılarak hem yakın çevrenin ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı sağlanmakta, hem de modern standartlarda kamusal bir alan oluşturulmaktadır.

Alan Kullanım Tablosu:

1/5000	Mevcut Alan	Öneri Alan
Konut Alanı	4297,14 m <sup>2</sup>	-
Belediye Hizmet Alanı	-	4297,14 m <sup>2</sup>
TOPLAM	4297,14 m <sup>2</sup>	4297,14 m <sup>2</sup>





Resim 14: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği