



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, AKPINAR MAHALLESİ,
6076 ADA 10 PARSELE İLİŞKİN BURSA 2 NOLU YALAKÇAYIR
G.Ö.B. 2985 SAYILI TOPLU KONUT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: UİP-

Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce
hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17/11/2020 tarih ve 1756 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi'nde yer almaktadır. 6360 sayılı yasa sonrasında Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırları olmuş ve 7 ilçeden 17 ilçeye genişlemiştir.



Resim 1: Bursa İdari Sınırları

Bursa Büyükşehir Belediye Ruhsat ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 04.11.2020 tarih 162163 sayılı yazısı ile Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 6076 Ada 10 sayılı taşınmaza ilişkin (mülkiyeti Maliye Hazinesine kayıtlı) Bursa Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü tarafından "Sağlıklı Hayat Merkezi, Aile Sağlığı Merkezi ve 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu" yapılabilmesine imkan verecek şekilde değiştirilmesi için gerekli olan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin yapılması talep edilmiştir.

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 Mudanya yoluna cepheli Akpınar mahallesinde yer almaktadır.



Resim 2: Planlama Alanı Genel Görünümü

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu yaklaşık 4263,7 m² büyüklüğündeki alan Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi içerisinde 6076 ada 10 parseli içine almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan Mudanya yoluna 138m, Akpınar Kültür Merkezine 344m mesafede olan alan 1050 Konutların olduğu bölge yer almaktadır. Hayat Caddesi, Hürriyet Caddesi ve Şehit Yzb. Doğan Sevinç Caddeleri arasında yer alan plan değişikliğine konu alan Bursa OSB'ye de yakın konumda yer almaktadır.



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. Planlama alanının içinde kaldığı, yoğun nüfusun yer aldığı konut alanı niteliğindeki Akpınar mahallesi'nin 2019 yılı nüfusu ise; 15.738 kişi olup, 8068 kişi kadın ve 7670 kişi erkek bireyden 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
2019	439.958	436.090	876.048

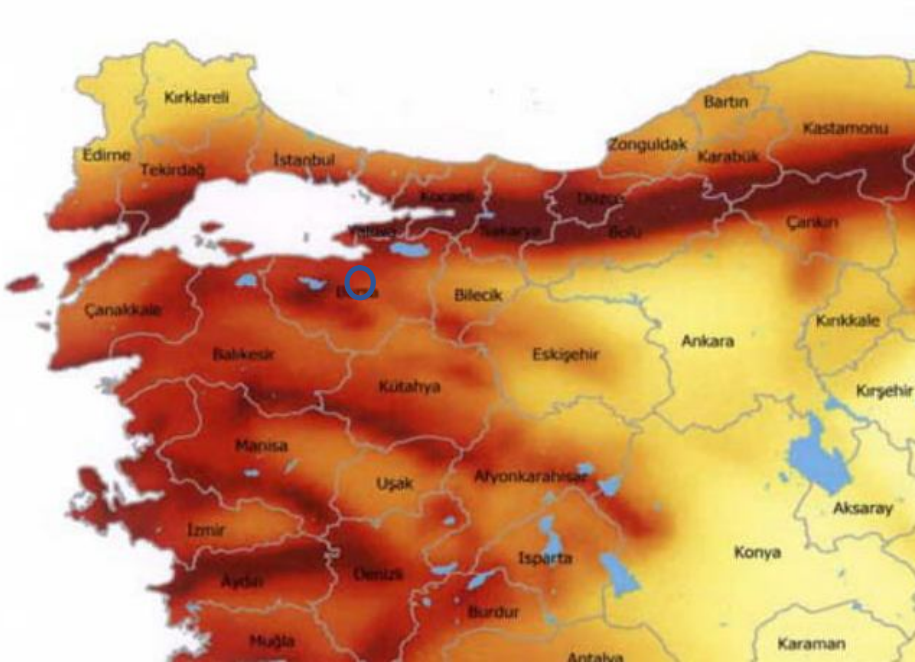
Tablo1: Osmangazi İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri (TÜİK)

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. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

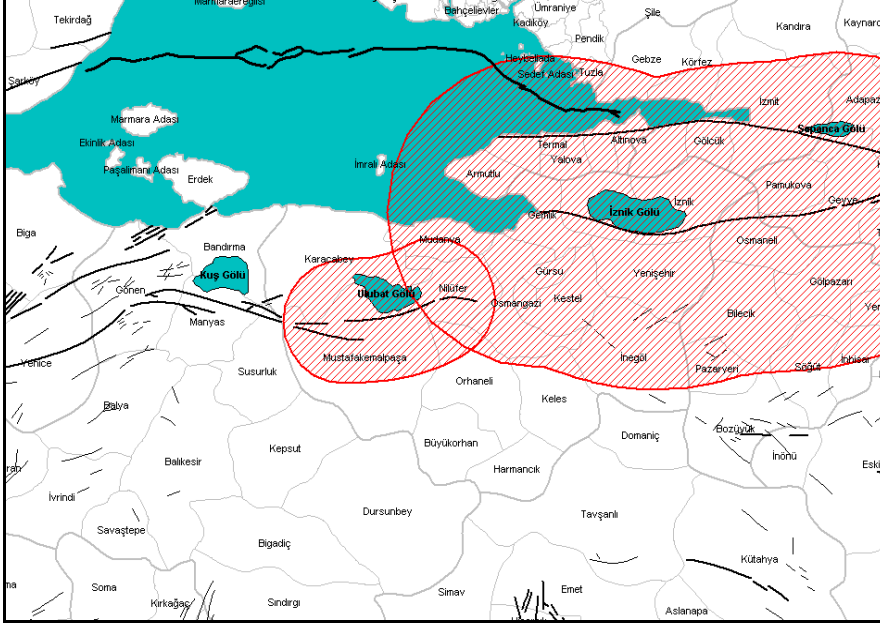
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre 0,2-0,3 aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır (Resim 1). Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.



Resim 4: 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.

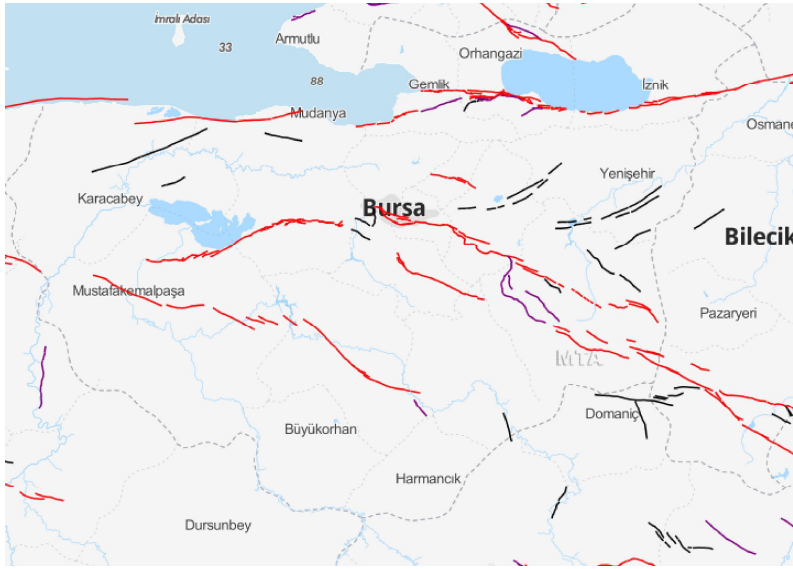
Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. 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 5 : Kuzey Anadolu Fay Zonu

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

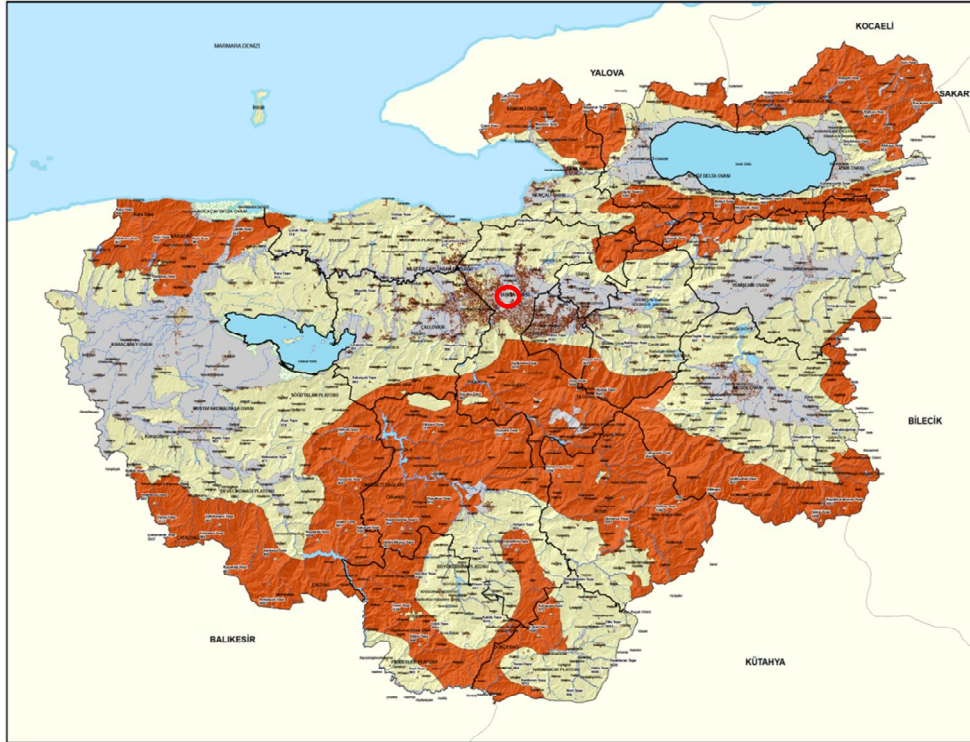


Resim 6: Bursa Diri Fay Haritası (MTA)

2.3.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanının doğusunda Bursa ovası bulunmaktadır (Harita 3). Planlama Alanı Bursa kent merkezinde konut alanı içerisindedir. Planlama alanı hemen hemen düz bir arazi yapısına sahip olup, planlama alanı ve yakın çevresinde konut alanları, ticaret alanları, sanayi alanı, sosyal tesis alanları gibi alanlar yer almaktadır.

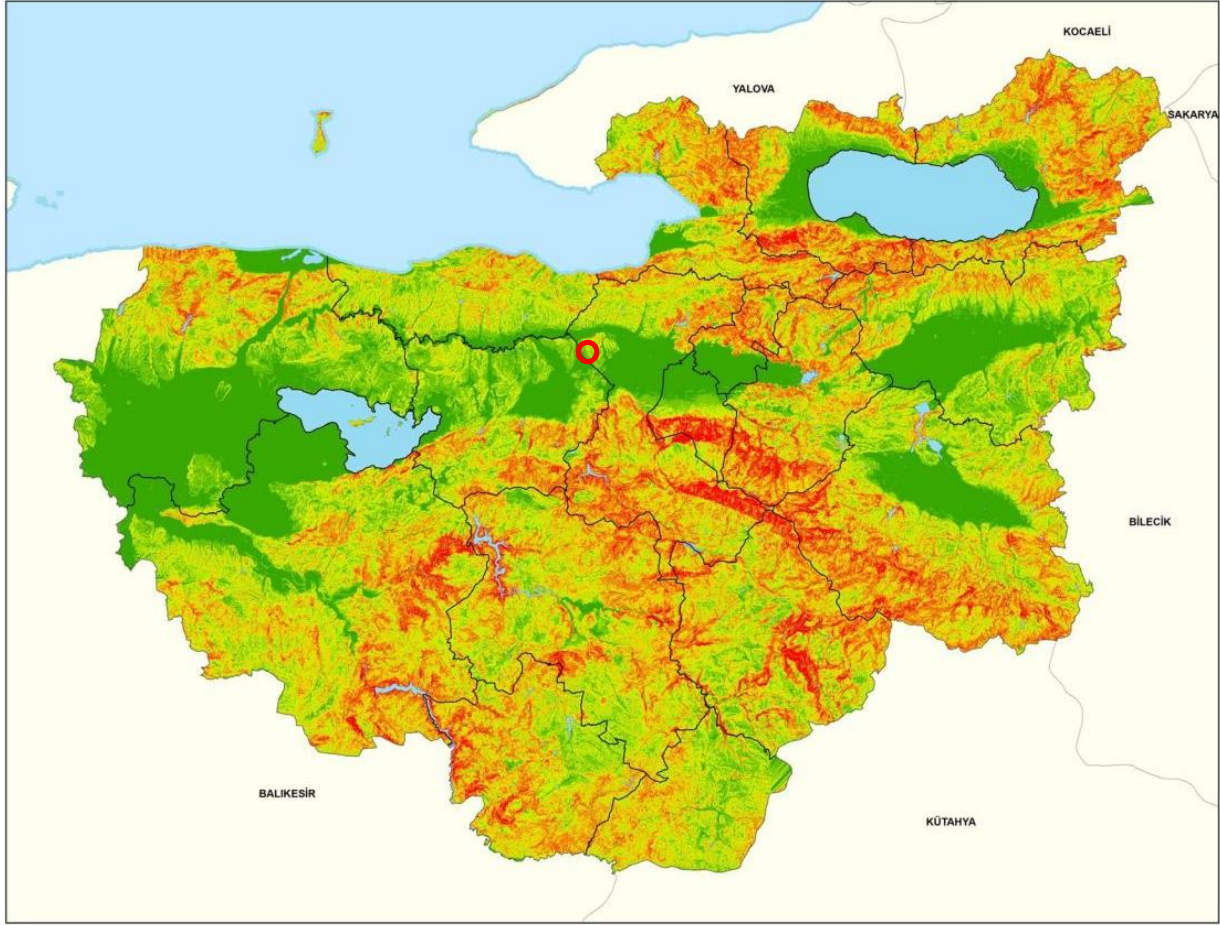
Bölgede ılıman İç batı Anadolu'nun karasal iklimi görülür. En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay Şubat ayıdır. Kışın hava yağışlı geçer. Yağış en fazla kış ve ilkbaharda görülür. En az yağış ise Temmuz ayındadır. Yıllık yağış ortalaması 500–700 mm arasındadır. Hava yıl içinde % 25 açık ve bulutsuzdur. İlçede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



Resim 7: Bursa İli Jeomorfoloji Haritası (Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez Raporu)

2.3.2.1. Eğim Durumu

Planlama Alanı Uludağ etekleri yakınında yer almakla birlikte düzlük bir alandır. Planlama alanının hemen doğusunda eğimin arttığı % 2-6 aralığında seyrettiği ancak Bursa Ovasının da yer aldığı planlama alanının daha doğusunda ve güneyinde eğimin 0-2 aralığında oldukça düşük olduğu görülmektedir.



Resim 8: Bursa İli Eğim Haritası (Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez Raporu)

2.3.2.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında çoğunlukla düz bir arazi yapısı hakimdir. Ancak çok az da olsa doğuya doğru gidildikçe eğim artmaktadır.

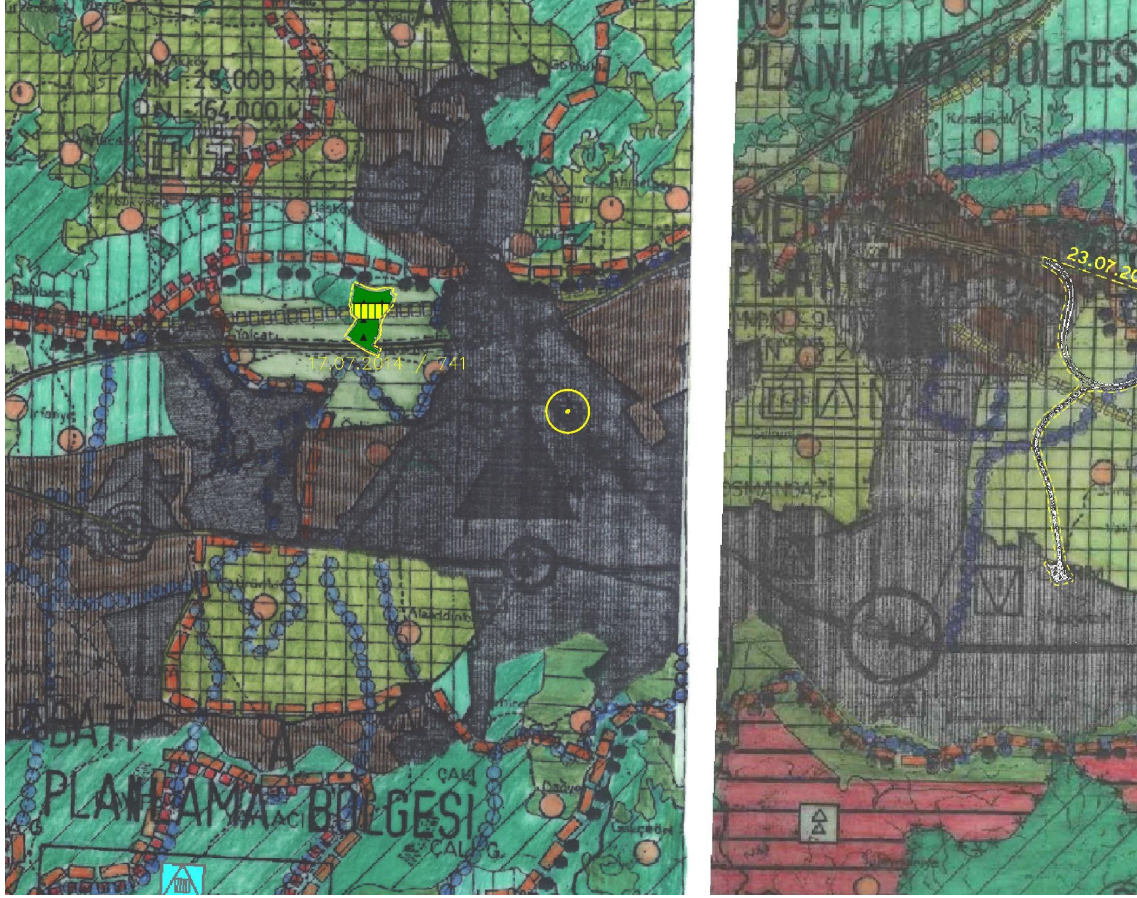
2.4. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu taşınmazların olduğu bölgede yoğun konut yapıları ve hemen batısında Mudanya yolunun karşısında Bursa OSB bulunmaktadır. Aynı zamanda plan değişikliğine konu alan ve yakın çevresinde ticaret yapıları, Pazar yeri, kültür merkezi, okul alanları, cami alanı, park alanları bulunmaktadır.

2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.5.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

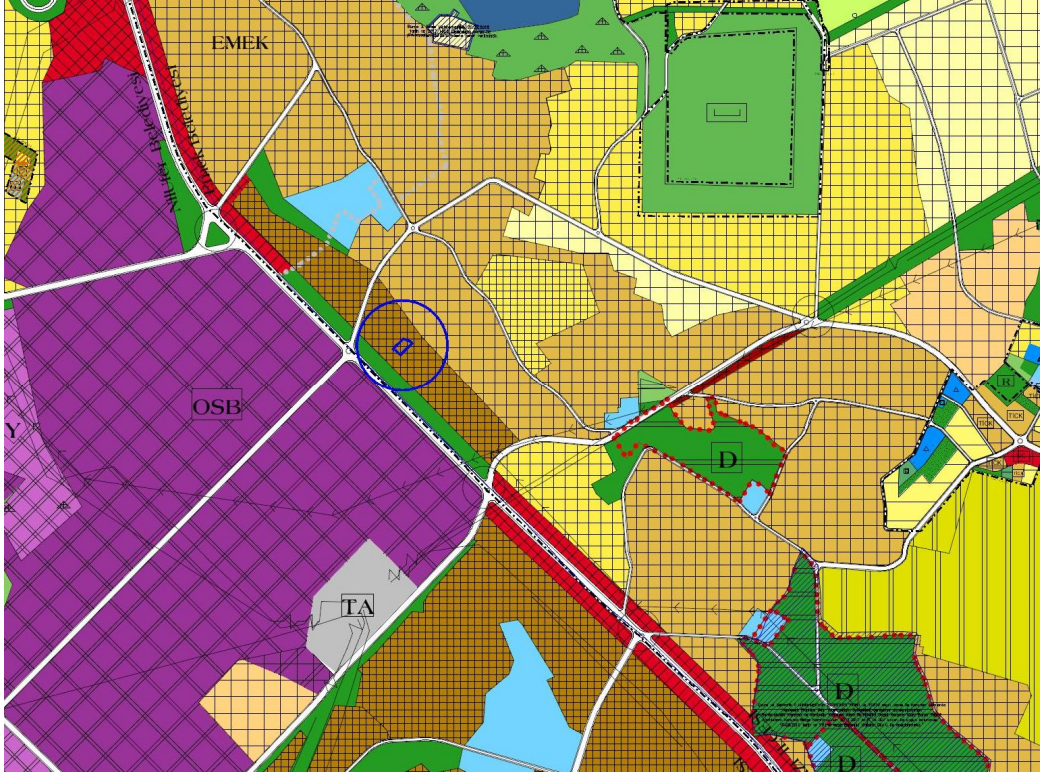
Plan değişikliğine konu alan, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı" olarak planlıdır.



Resim 9: Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Durumu

2.5.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır.



Resim 10: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Durumu

2.5.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda "Sağlık Tesisleri Alanı" olarak planlıdır.



Resim 11: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında Durumu

2.5.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, onaylı 1/1000 ölçekli Bursa 2 Nolu Yalakçayır G.Ö.B. 2985 Sayılı Toplu Konut İmar Planında “Mevcut Dispanser” alanı olarak planlıdır.



Resim 12: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Bursa 2 Nolu Yalakçayır G.Ö.B. 2985 Sayılı Toplu Konut İmar Planında Durumu

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa Büyükşehir Belediye Ruhsat ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 04.11.2020 tarih 162163 sayılı yazısı ile talep edilen, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 6076 Ada 10 sayılı taşınmaza ilişkin (mülkiyeti Maliye Hazinesine kayıtlı) Bursa Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü tarafından "Sağlıklı Hayat Merkezi, Aile Sağlığı Merkezi ve 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu" yapılabilmesine imkan verecek şekilde gerekli olan 1/1000 ölçekli plan değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu alanda modern standartlarda bir sağlık alanının oluşturulması amaçlanmaktadır.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesinde yer alan planlama alanı, 1/1000 ölçekli Bursa 2 Nolu Yalakçayır G.Ö.B. 2985 Sayılı Toplu Konut İmar Planında “Mevcut Dispanser Alanı” olarak planlıdır. Önerilen plan değişikliği ile alandaki sağlık tesisinin modern standartlarda ve bölgenin ihtiyacına hizmet edecek fonksiyonlarını barındıracak bir tesisin yapılması amaçlanmaktadır. Bu amaçla hazırlanan plan değişikliği ile söz konusu alan “Sağlık Tesis Alanı” fonksiyonuna alınmaktadır.

Alan Kullanım Tablosu:

	Mevcut Alan	Öneri Alan
Mevcut Dispanser Alanı	4263,7 m ²	-
Sağlık Tesis Alanı	-	4263,7 m ²
TOPLAM	4263,7 m ²	4263,7 m ²



Resim 13: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği