



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

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KIRCAALİ MAHALLESİ,
7283 ADA MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

**Şehir Planlama Şube
Müdürlüğünce hazırlanmıştır.**

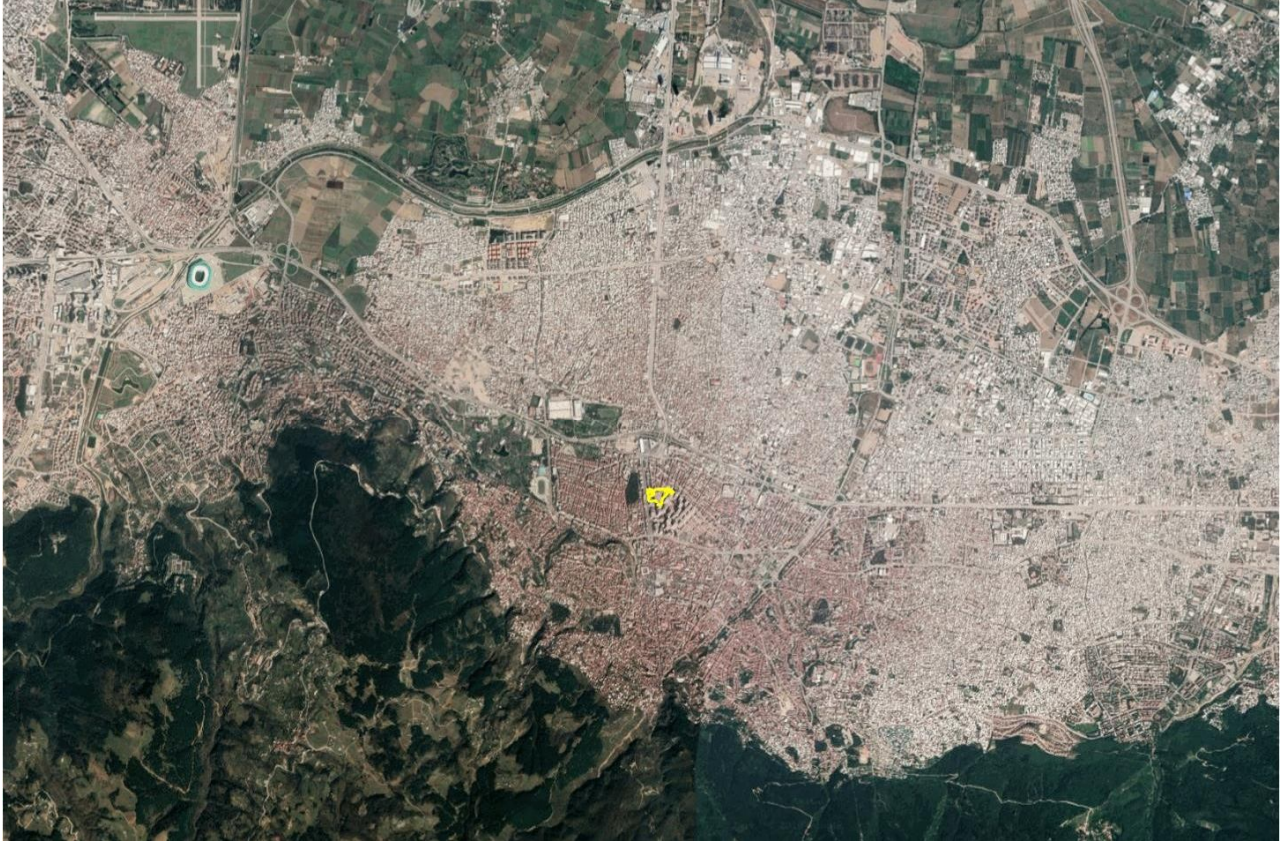
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
22/06/2021 tarih ve 1003 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara bölgesinin 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; 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 kentinin ticari merkezinde yer alan mahallerinden biri olan Kırcaali Mahallesi içerisinde kalmaktadır.

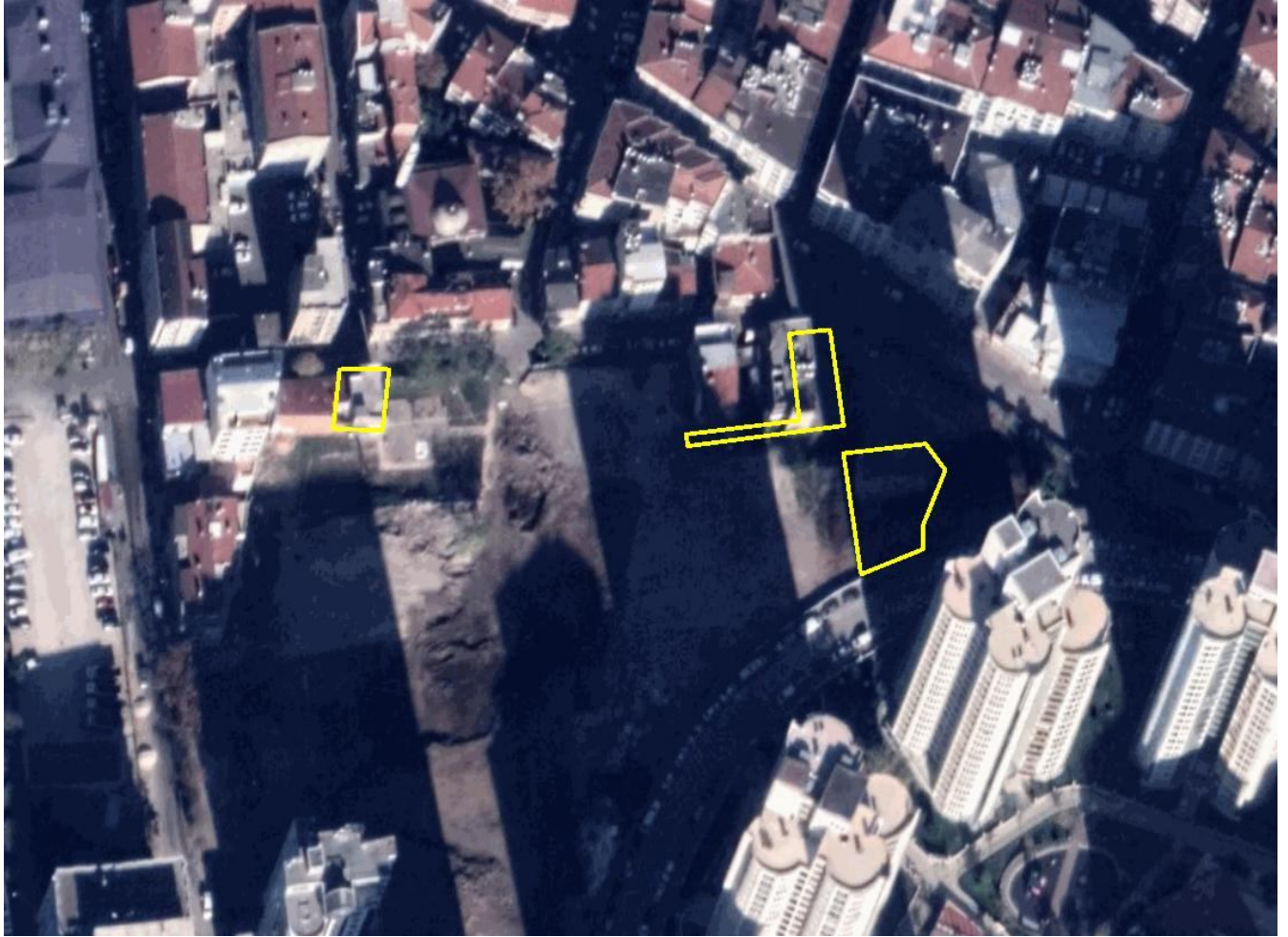


Resim 2: Planlama Alanı Genel Görünümü

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu yaklaşık 1,9 ha (18879,58 m²) büyüklüğündeki alan Osmangazi İlçesi, Kırcaali Mahallesi içerisinde 3852 ada 1-2-3 parseller ile 7283 ada muhtelif parselleri içine almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan Fevzi Çakmak Caddesine cepheli ve Şehreküstü Meydanına ve Kent meydanına yaklaşık 350 m uzaklıkta, Atatürk Stadyumu, Merinos AKKM ve Heykel arasında kalan alan kentin yoğun yaya sirkülasyonunun yer aldığı kent merkezinde yer almaktadır. Bursa Kent Merkezini devamı ve potansiyel gelişme alanı konumundaki alan, kuzeyde ve doğuda Celal Bayar Bulvarı, güneyinde Haşim İşcan Caddesi ve Batısında Fevzi Çakmak Caddesi ile çevrelenmiş bir bölgede bulunmaktadır.



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, kentin ticari merkezi konumundaki Kırcaali Mahallesi'nin 2018 yılı nüfusu ise; 1589 kişidir.

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).

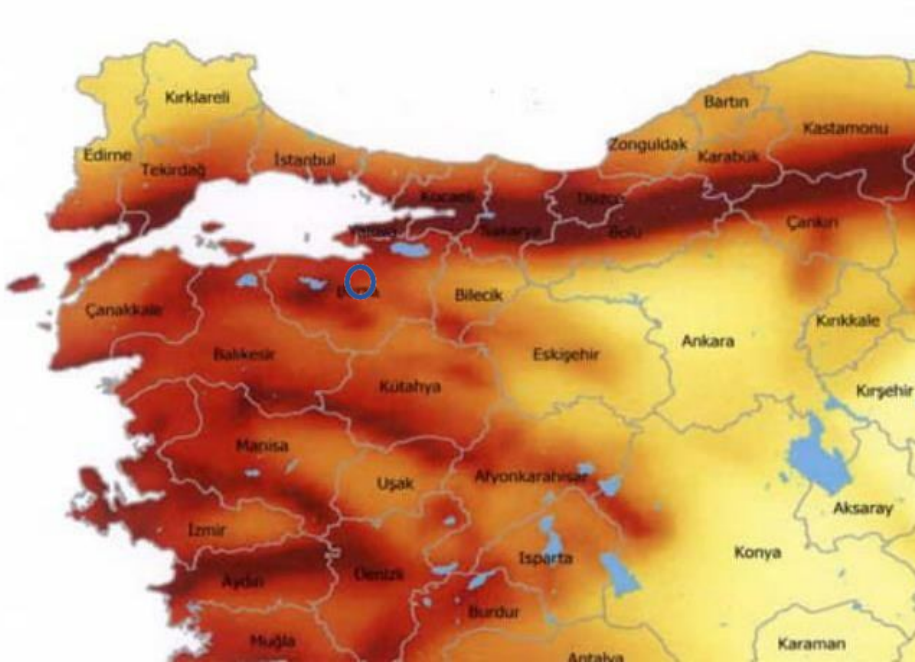
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı kent merkezinde yer aldığından, teknik altyapıya ilişkin hizmetlerden yeterince faydalanmaktadır. Ancak yapılaşmanın yoğun olduğu bu bölgede yeterli bir açık/yeşil alan ve sosyal donatı olgusundan bahsetmek yanlış olacaktır. Bu bağlamda yapılması planlanan Meydan Alanı ile bu ihtiyaca da cevap verilebileceği düşünülmektedir.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

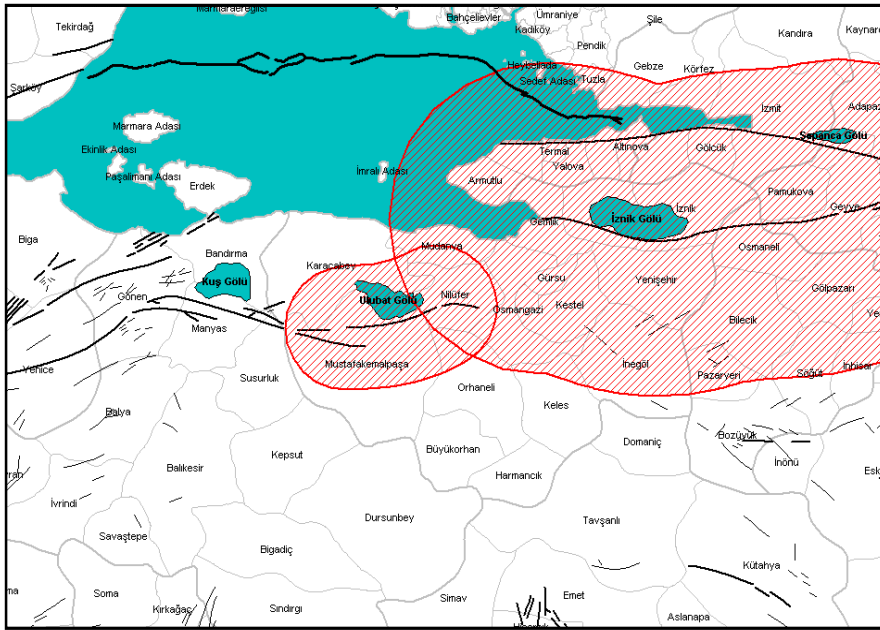
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre 0,2-0,3 aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır (Resim 1).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



Resim 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.

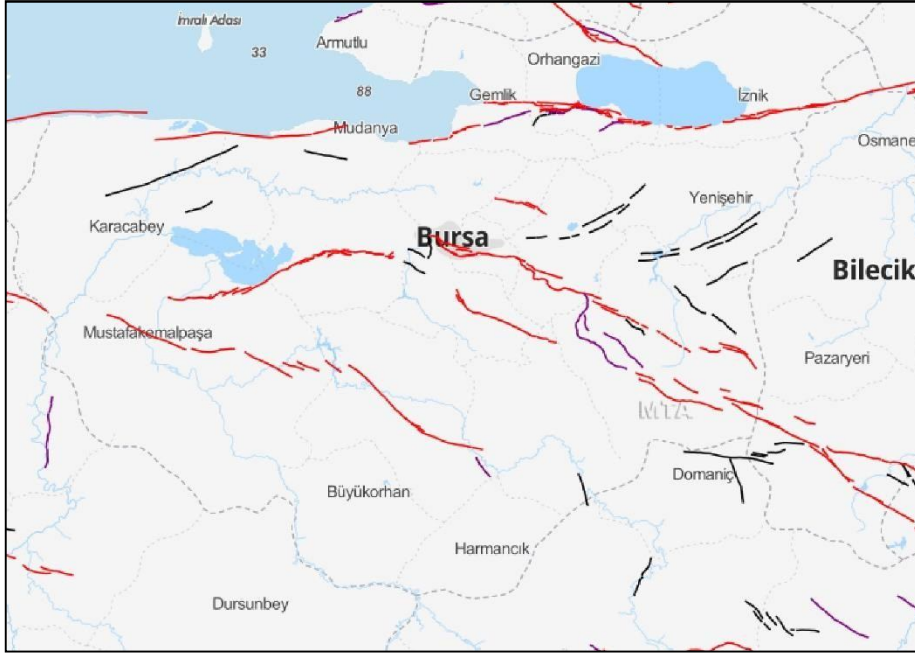
Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İzmit Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir.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

2.4.2. Jeolojik Yapı

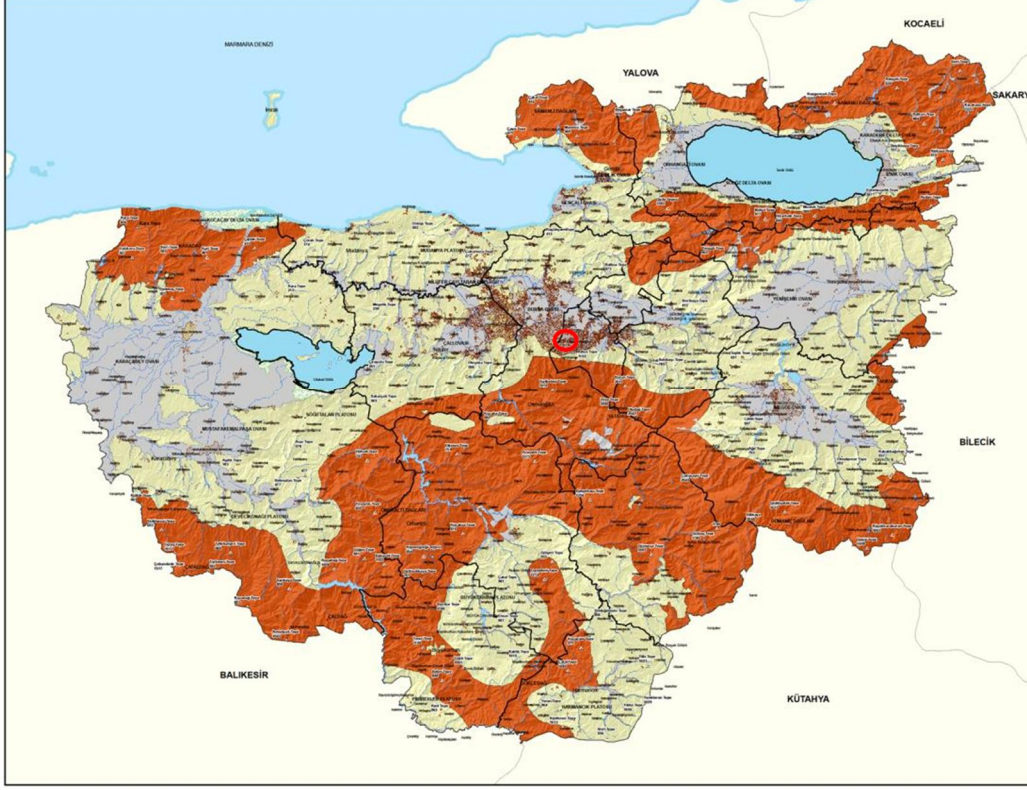
Planlama alanının 17.01.2001 tarihli Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylı Bursa İli Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım İlçelerine ait Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunda planlama alanı, Yamaç Molozu/Birikinti Konisi içerisinde kalmaktadır.



Resim 7: 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 merkezinde yerleşim alanı içerisindedir. Alan Uludağ eteklerine yaklaşık 2 km, Bursa Ovasına ise yaklaşık 3,5 km uzaklıkta kent merkezinde yer almaktadır.

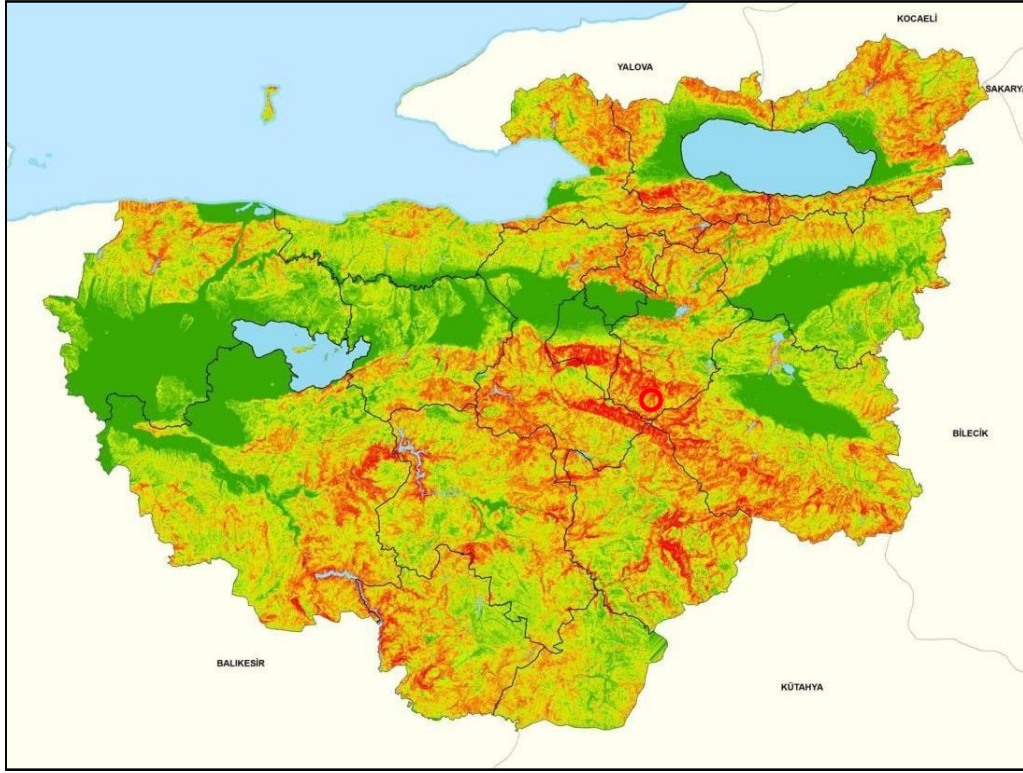


Harita 1: Bursa İli Jeomorfoloji Haritası (Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez Raporu)

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının etkilediği alandan ve en az komşuluk ünitesi düzeyinden başlayarak, planlama çalışmasının büyüklüğü ve kullanım etkisine göre istatistiki ve/veya coğrafi bölge düzeyine kadar açıklanabilecek olan eğim verilerinin sunulduğu bölümdür.

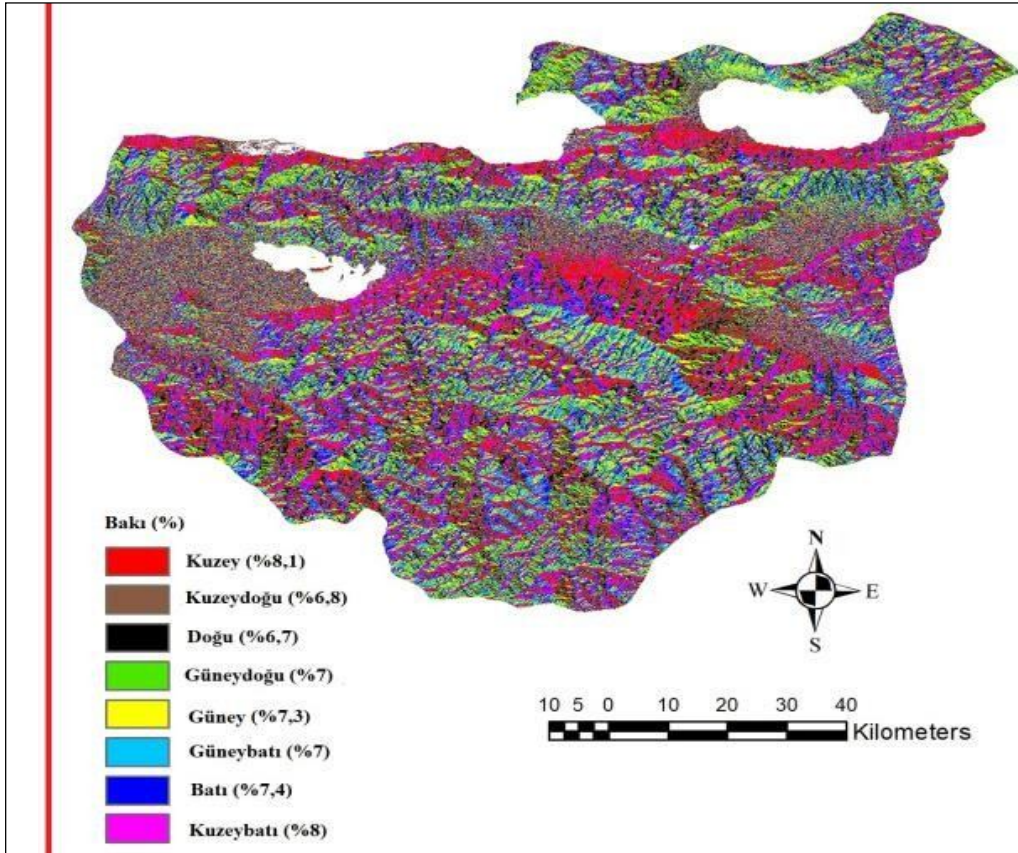
Planlama Alanı Uludağ etekleri yakınında yer almakla birlikte düzlük bir alandır. Planlama alanı güneyinde Uludağ eteklerinden dolayı eğimin arttığı gözlenmektedir. Kuzeyde ise Bursa Ovası ile eğimin 0-2 aralığında oldukça düşük ve düz bir alan üzerinde yer aldığı Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez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



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

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı kuzey-kuzeybatı yönelimindedir. Alanda Kuzey-kuzeybatı yönünden esen Karayel hakim rüzgardır.

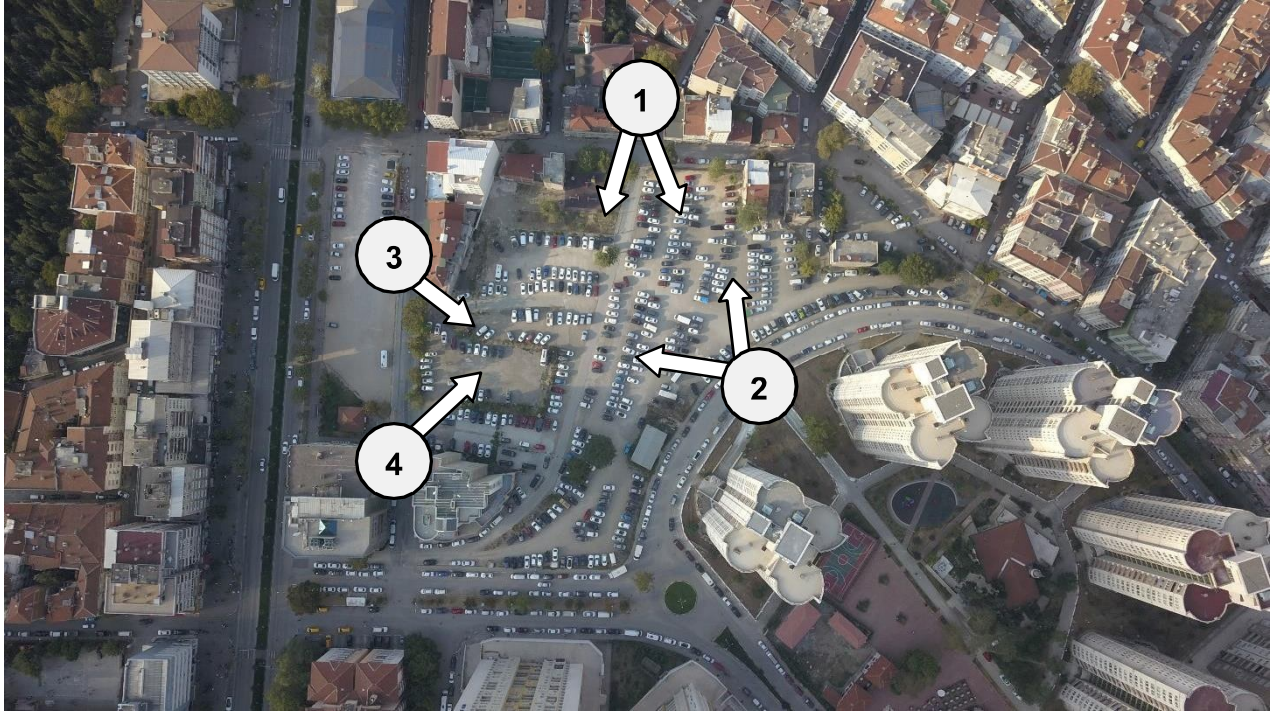


Resim 3: Bursa Yönelim Haritası (<https://bursaarazivarligi.wordpress.com/>)

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, Bursa kentinin merkezi konumundadır. Bu nedenle alan ve yakın çevresi genel olarak ticari fonksiyonların ve konut alanlarının bir arada yer aldığı bir bölgedir.

Plan değişikliğine konu alan, Doğanbey TOKİ konutlarının yapımı sırasında Toplu Konut İdaresince kamulaştırılmış, ancak herhangi bir uygulama yapılmayarak atıl kalmıştır. Söz konusu alan otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Aynı zamanda planlama alanı içinde, İller bankasının yıkımı gerçekleştirilen lojmanları ve hizmet binasının bulunduğu alan bulunmaktadır. Günümüzde bu alan yıkımı gerçekleştirildiğinden boş alan durumundadır. Plan değişikliğine konu alan sınırları içerisinde yalnızca bir adet trafo binası ve iki adet konut binası bulunmaktadır.



Resim Anahtarı



Resim 1-1



Resim 1-2



Resim 1-3



Resim 2-1



Resim 2-2



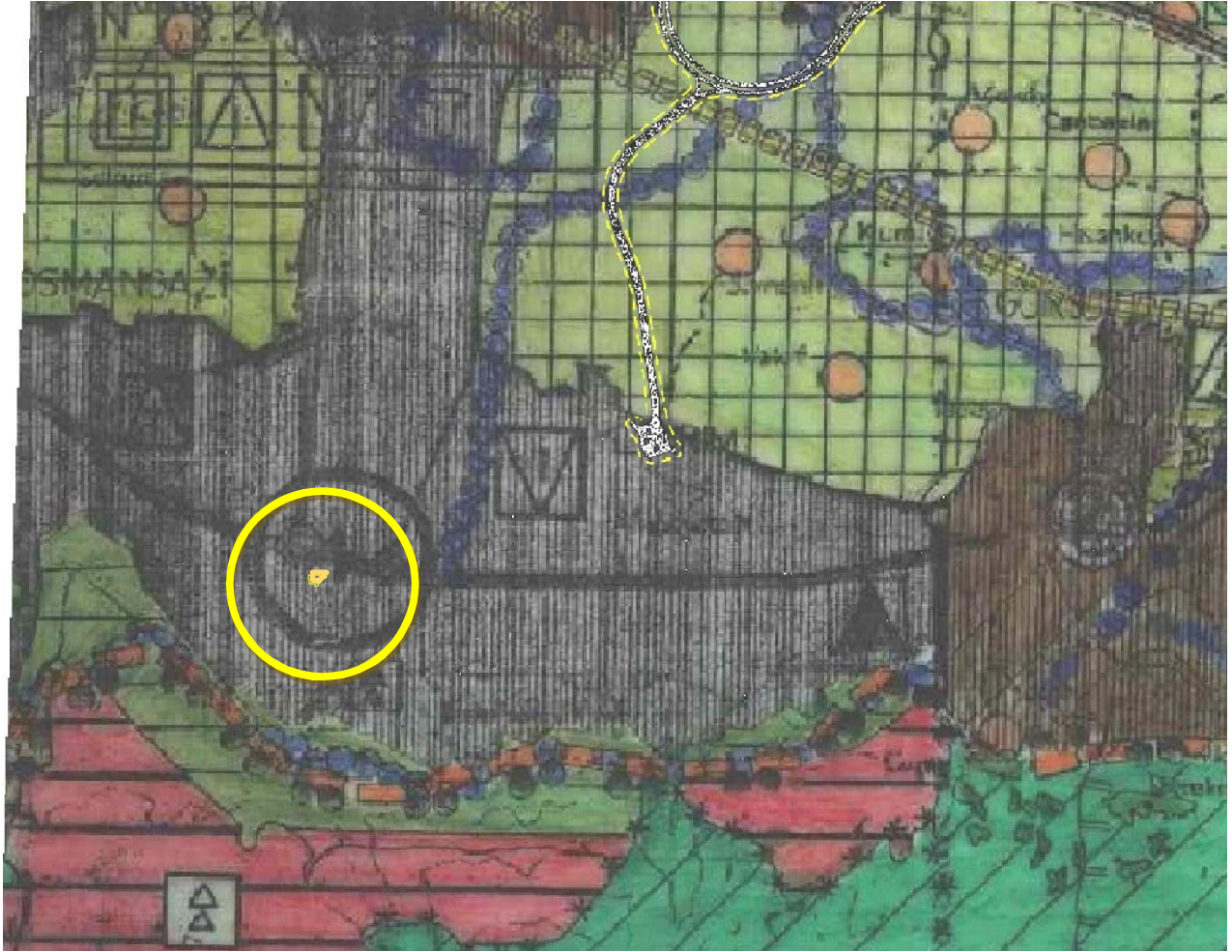
Resim 3



Resim 4

Planlama alanı, bölgesini kentle bütünleştiren, tarihi merkez ile alanın ilişkisini kuran ana ulaşım bağlantılarının merkezinde ve yaya yolu niteliğindeki Cumhuriyet Caddesi ile yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu bir aks üzerinde bulunmaktadır. Planlama alanı, çevresindeki yoğun yapılaşmanın rahatlatılmasını sağlayacak ve yoğun yaya sirkülasyonunun mola noktası olarak çözüm sunacak bir alandır. Fevzi Çakmak Caddesinden cephe alması düşünülen Meydan Alanına ilişkin plan değişikliği alanı, Altıparmak ve Haşimişcan Caddeleri ile kentin merkezi noktalarına ulaşımın sağlanabileceği bir noktadadır. Fevzi Çakmak Caddesi ile planlama alanı, Şehreküstü Meydanı ve Tarihi Merkez, güçlü bir yaya aksı ile birbirine bağlanmaktadır (Harita 4).

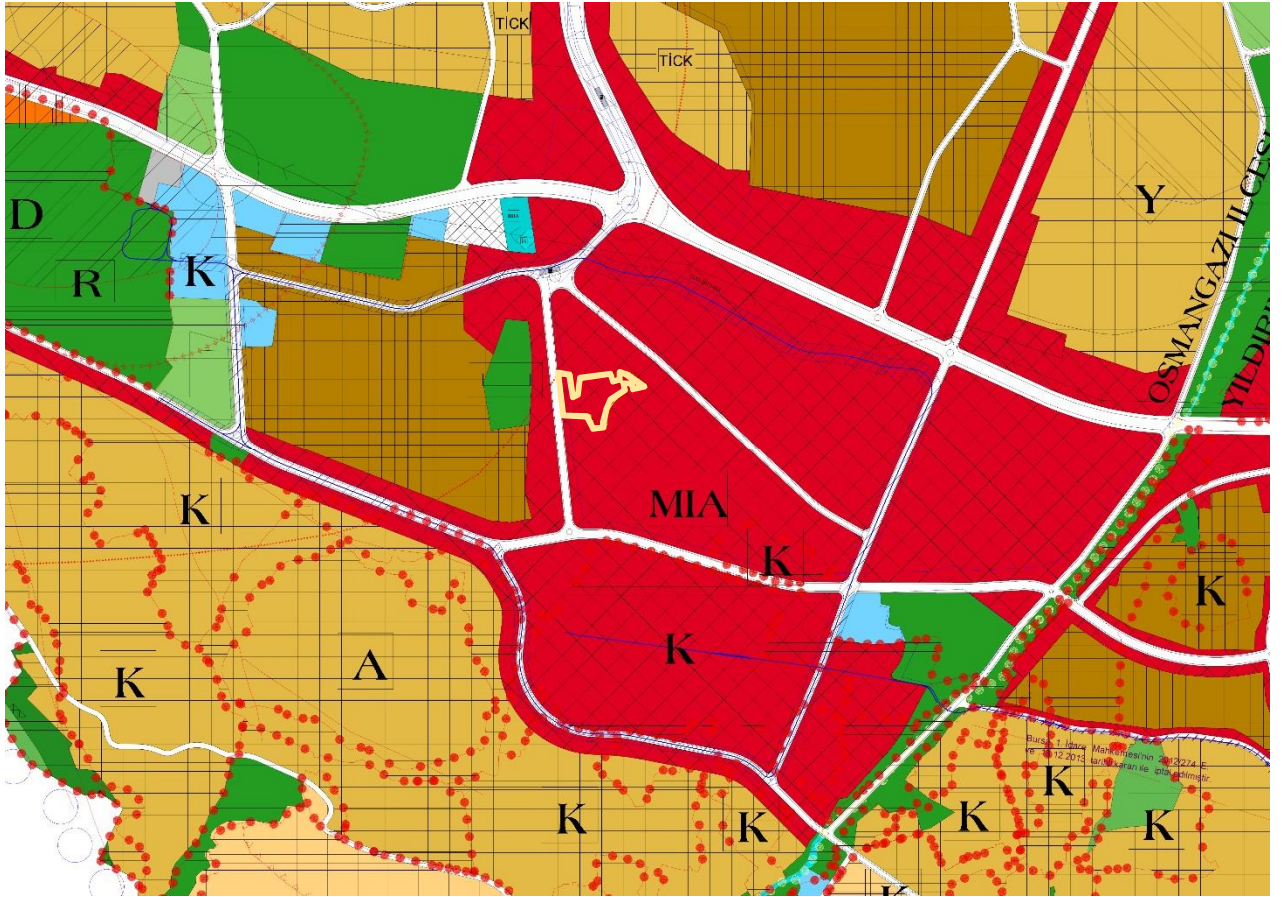
Planlama alanına ilişkin Plan Notlarının Genel hükümler bölümünde; “Merkez planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.” denilmekte ve alana ilişkin yoğunluğun arttırılmadan alanın sıhhileştirilmesinin öncelikli olduğu vurgulanmaktadır. Aynı zamanda “Merkez planlama alanı yerleşiminin sağlıklılaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.” hükmü de yapılacak plan değişikliği ile “Meydan Alanı”na alınması düşünülen bölgede amaçlanan Bursa kent merkezinde açık alan oluşturulması ve yaya aksının sürekliliğinin sağlanmasını 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 6: 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; “Merkezi İş Alanı” içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planın plan notlarında; “Merkezi İş Alanları (MİA) : MİA Bursa kent kimliği ve vizyonunun en önemli mekansal ögesidir. Bölgeyi kentle bütünleştiren, tarihi çevre ile ilişkisini kuran, ulaşım bağlantılarını belirlenen alanı içinde ve çevresiyle ilişkilerinde rahatlatarak çözümler üreten, belirlenen alanı içinde yapı politikalarını oluşturan doluluk ve boşluk oranlarını ve konumlarını belirleyen uygun ölçeklerde Bursa “dünya kenti” vizyonunu destekleyen projelerin de üretileceği bölgedir.” denilmekte ve uygulamaya ilişkin hükümlerde “Tarihi, kültürel, doğal kimliği olan ve merkezi iş alanının bir kısmını kaplayan alanda kentsel yenilenme projelerinin üretilmesi” denilerek bu alanlardaki kent belleği ve kent kimliğinin ön plana çıkarılmasının hedeflendiği vurgulanmıştır.



Resim 7: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.05.2020 Tarihli 730 Sayılı Kararıyla Onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar planında, "Meydan Alanı ve Ticaret Alanı" içerisinde kalmaktadır. Söz konusu plan değişikliğine askı itirazları gelmiş olup, plan değişikliği kesinleşmemiştir.



Resim 8: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.05.2020 Tarihli 731 Sayılı Kararıyla Onaylanan Osmangazi İlçesi, Kırcaali Mahallesi, 3852 Ada 1-2-3 Parseller İle 7283 Ada Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde öncesinde planlama alanı Yaya Yolu, Ticaret Alanı içerisinde kalmaktadır. Ancak plan değişikliğine konu alan içerisindeki "Ticaret Alanı" olan kısım Bursa 2. İdare Mahkemesinin 21.03.2016 tarihli ve 2015/936E., 2016/264K sayılı kararı ile İPTAL edildiğinden yürürlükte değildir. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.05.2020 Tarihli 731 Sayılı Kararıyla Onaylanan Osmangazi İlçesi, Kırcaali Mahallesi, 3852 Ada 1-2-3 Parseller İle 7283 Ada Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile söz konusu 7283 ada 6 parselin doğusu "Meydan Alanı" olarak, 7283 ada 3 ve 4 parsellerin güneyi ve doğusu



Resim 10: Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.05.2020 tarihli 731 sayılı kararıyla onaylanan Osmangazi İlçesi, Kırcaali Mahallesi, 3852 ada 1-2-3 parseller ile 7283 ada muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediyesinin 2008/487 sayılı kararı ile onaylanan Osmangazi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde kalmakta olup, söz konusu alan “kısmen Merkezi İş Alanı, kısmen Sağlık Tesis Alanı ve kısmen Teknik Altyapı Alanı” içerisinde kalmaktadır. Söz konusu plan değişikliği ile önerilen alanda Meydan alanı oluşturularak Yapılacak plan değişikliği ile bölgedeki yüksek katlı ve yoğun yapılaşmanın etkisinin azaltılması, tarihi kent merkezi ve yakın çevresindeki odak alanlara olan yaya sürekliliğinin sağlanması amaçlanmaktadır. Aynı zamanda bölgede modern standartlarda kamusal bir alanın oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bursa kentinin merkezinde bulunan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 11.12.2019 tarihli ve 286554 sayılı yazısı ile Meydan alanı olarak planlanması talep edilen söz konusu alanın otopark gibi kullanımlarla

değerlendirildiği ve ulaşım bağlantılarının zayıflatıldığı bir alan olarak nitelendirildiği, öneri plan değişikliği ile Fevzi Çakmak Caddesinden cephe alması düşünülen Meydan Alanı ile bölgenin kentli tarafından algılanabilirliğinin artması amaçlanmaktadır.

Aynı zamanda yapılacak plan değişikliği ile Proje süreci devam eden Osmangazi Meydanı, Hanlar Bölgesine ait Meydan Alanı projesi ve mevcut Şehreküstü Meydanını birbirine bağlayarak güçlü bir yaya aksı oluşturulacaktır.

Planlama alanı, bölgesini kentle bütünleştiren, tarihi merkez ile alanın ilişkisini kuran ana ulaşım bağlantılarının ve yaya yolu niteliğindeki Cumhuriyet Caddesi ile yaya sirkülasyonun yoğun olduğu bir aks üzerinde bulunmaktadır. Planlama alanı, çevresindeki yoğun yapılaşmanın rahatlatılmasını sağlayacak ve yoğun yaya sirkülasyonunun mola noktası olarak çözüm sunacak bir alandır. Fevzi Çakmak Caddesinden cephe alması düşünülen Meydan Alanına ilişkin plan değişikliği alanı Altıparmak ve Haşimişcan Caddeleri ile kentin merkezi noktalarına ulaşımın sağlanabileceği bir noktadadır. Fevzi Çakmak Caddesi ile planlama alanı, Şehreküstü Meydanı ve Tarihi Merkez, güçlü bir yaya aksı ile birbirine bağlanmaktadır.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.05.2020 tarihli 731 sayılı kararıyla onaylanan Osmangazi İlçesi, Kırcaali Mahallesi, 3852 ada 1-2-3 parseller ile 7283 ada muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı'nın 23.06.2020 tarih ve E.62412 sayılı yazısı ile askı itirazı uygun bulunarak, itiraza konu bölümlere ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE YAPILAN ASKI İTİRAZLARI DEĞERLENDİRMESİ

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.05.2020 tarihli 731 sayılı kararıyla onaylanan Osmangazi İlçesi, Kırcaali Mahallesi, 3852 ada 1-2-3 parseller ile 7283 ada muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İstanbul Kentsel Yenileme Dairesi Başkanlığı'nın 23.06.2020 tarih ve E.62412 sayılı yazısı ile **“Bursa İli Osmangazi İlçesi Kırcaali Mahallesi Kent Meydanı ve Millet Bahçesi ve Sosyal Donatılar İnşaatları ile Altyapı ve Çevre Düzenleme İşi ”** projesi yapılmakta olduğu belirtilmiş ve yazı eki vaziyet planı doğrultusunda plan değişikliğinin revize edilmesi talebine istinaden plan değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliğinde 7283 ada 26 parsel ve doğusu “Meydan Alanı” olarak, 7283 ada 6 parselin doğusu ile 7283 ada 3 ve 4 parsellerin güneyi ve doğusunun “Ticaret Alanına” alınmıştır.

3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ



Tablo-2 Alan Kullanım Tablosu

	Mevcut Alan	Öneri Alan
Merkezi İş Alanı	383,72 m ²	306,94 m ²
Meydan Alanı	306,94 m ²	383,72 m ²
TOPLAM	690,66 m ²	690,66 m ²

3.4. PLAN HÜKÜMLERİ

- 1-) Zemin altı katlı otopark yapılabilir.
- 2-) Avan projesine göre uygulama yapılacaktır.