



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ,
7520 ADA 1,5,6 PARSELLER VE BATISINA İLİŞKİN 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: NİP-

Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce
hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
..../08/2021 tarih ve sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İçindekiler

1.AMAÇ VE KAPSAM	3
2.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
2.2.DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	5
2.3.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	6
2.3.1.Depremsellik	6
2.3.2.Morfolojik Yapı	8
2.4.ARAZİ KULLANIMI	9
2.5.YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	10
2.5.1.1/100000 Ölçekli ÇDP.....	10
2.5.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
2.5.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
3.PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	12
3.1.PLANLAMANIN GEREKÇESİ	12
3.2.PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ	13

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Bursa İdari Sınırları

Harita 2: Planlama Alanı Uzak Görünümü

Harita 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

Harita 4: Planlama Alanı Depremsellik Durumu (AFAD)

Harita 5: Kuzey Anadolu Fay Zonu

Harita 6: Bursa Diri Fay Haritası (MTA)

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

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

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

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

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

Harita 12: öneri 1/5000 Nazım İmarı Planı Değişikliği

TABLO LİSTESİ

Tablo1: Osmangazi İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri (TÜİK)

Tablo 2: Alan Kullanım Tablosu

Plan değişikliğine konu alan, Osmangazi İlçesinde Yunuseli Havalimanına yaklaşık 350 metre uzaklıkta yer almaktadır.



Harita 14: Planlama Alanı Uzak Görünümü

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu yaklaşık 26782,4 m² büyüklüğündeki alan Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi içerisinde 7520 ada 1,5,6 parseller ve batısını içine almaktadır.

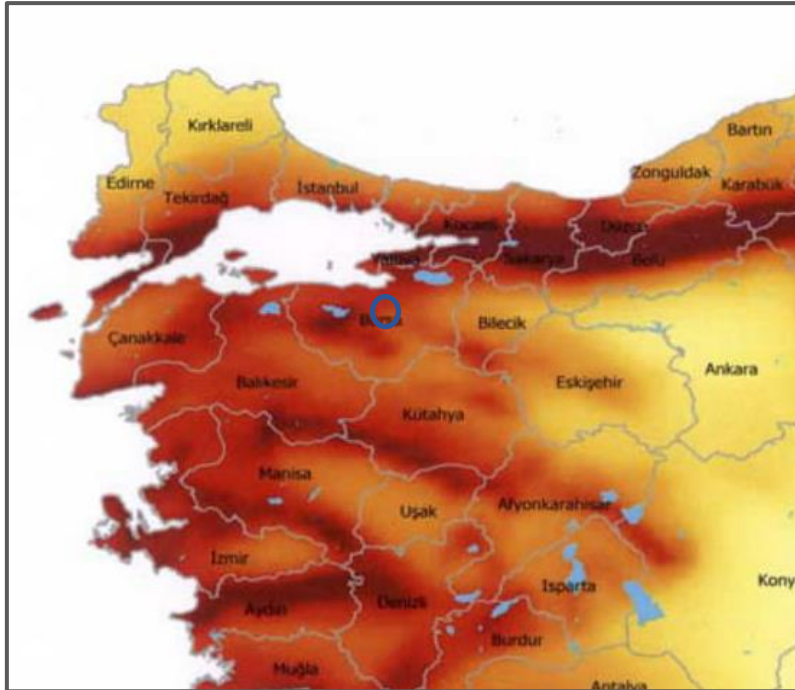
Plan değişikliğine konu alan Osmangazi İlçemizin kuzeybatısında Hamitler Mezarlığının güneydoğusunda, Yunuseli Havaalanının kuzeyinde, Hamitler ve Yunuseli Mahalleleri arasında Yunuseli Mahallesi içerisinde, Fuat Kuşçuoğlu Caddesine yaklaşık 600 metre mesafede yer almaktadır.

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, kuruyemiş 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).

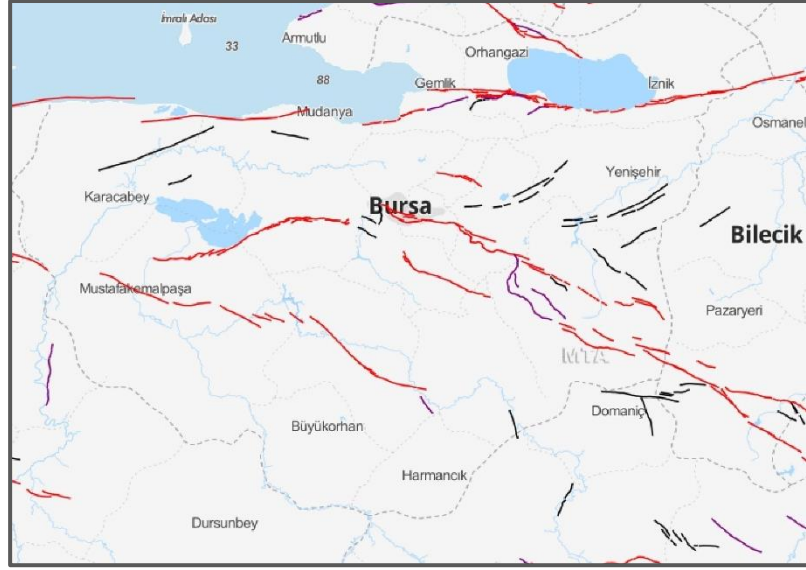
2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

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.



Harita 16: Planlama Alanı Depremsellik Durumu (AFAD)

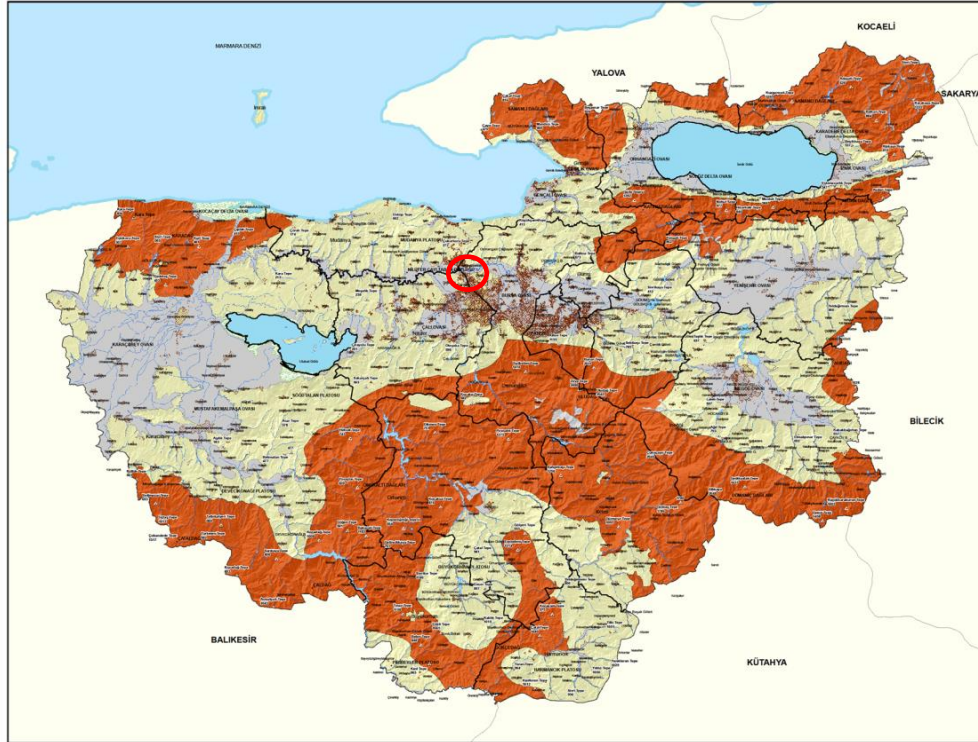


Harita 18: Bursa Diri Fay Haritası (MTA)

2.3.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanının doğusunda Bursa ovası bulunmaktadır (Harita 3). Planlama Alanı Bursa kent merkezinde konut alanı içerisinde yer almaktadır. 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.

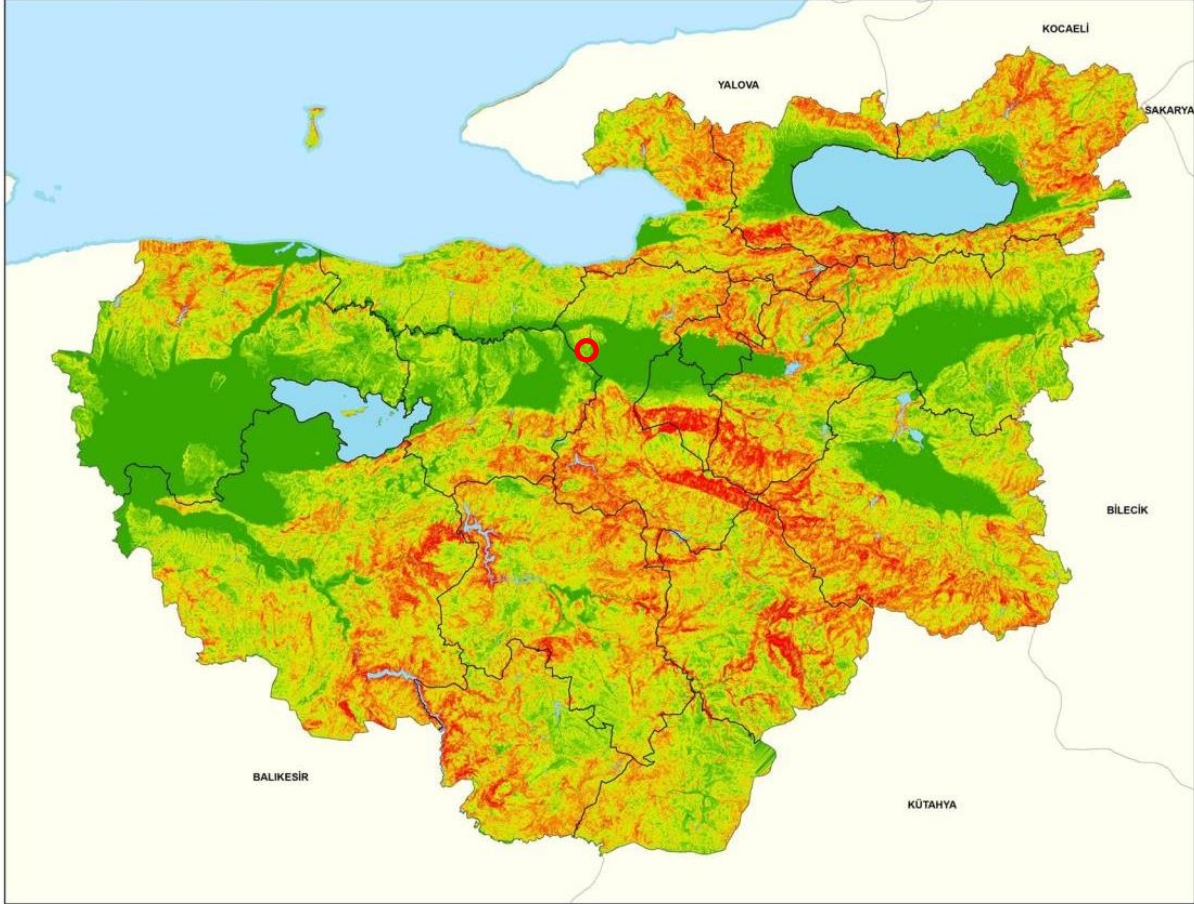
Bölgede ılıman İç batı Anadolu'nun karasal iklimi görülür. En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay Şubat ayıdır. Kışın hava yağışlı geçer. Yağış en fazla kış ve ilkbaharda görülür. En az yağış ise Temmuz ayındadır. Yıllık yağış ortalaması 500–700 mm arasındadır. Hava yıl içinde % 25 açık ve bulutsuzdur. İlçede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



Harita 19: 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.



Harita 20: 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.

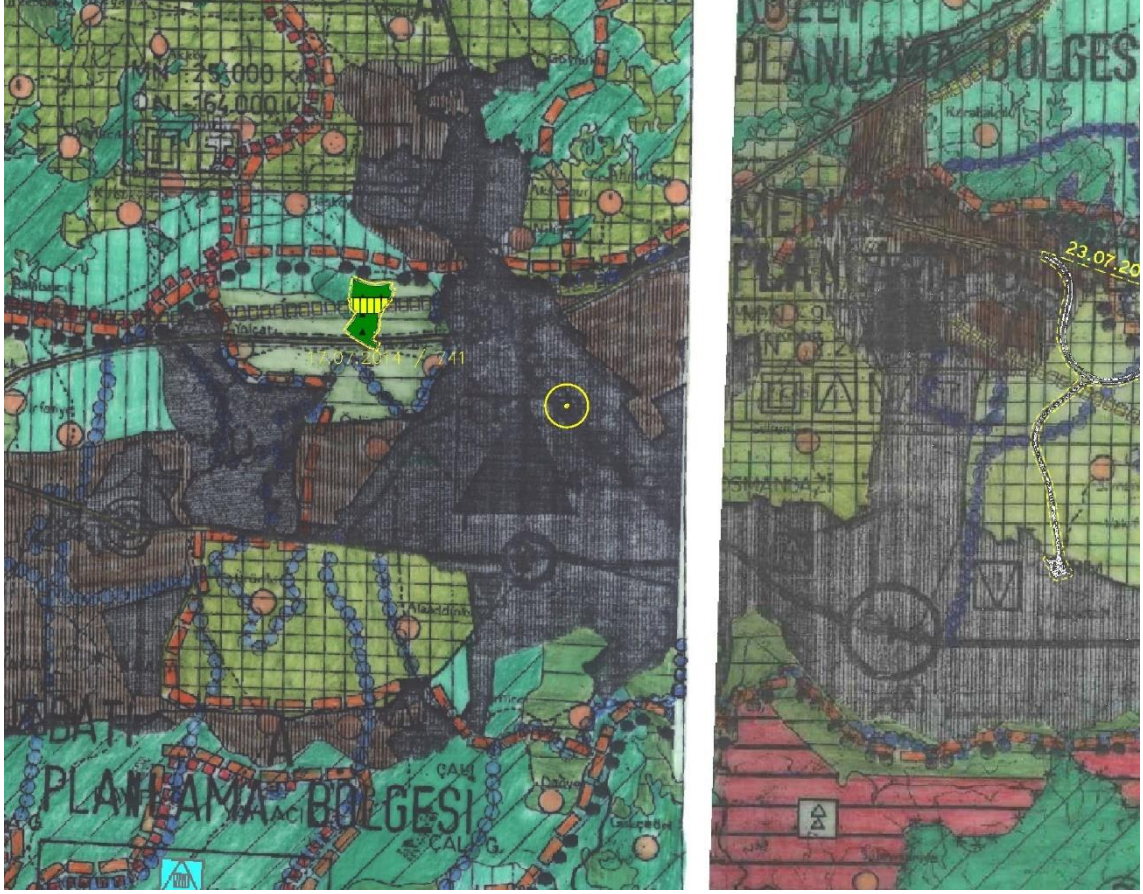
2.4. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu taşınmazların olduğu bölgede konut yapıları ve hemen güneyinde Yunuseli Havalimanı bulunmaktadır. Aynı zamanda plan değişikliğine konu alan ve yakın çevresinde Rekreasyon Alanları, Spor Alanları, Eğitim Alanı, Ticaret-Konut Alanları, Sağlık ve Park Alanları bulunmaktadır.

2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.5.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

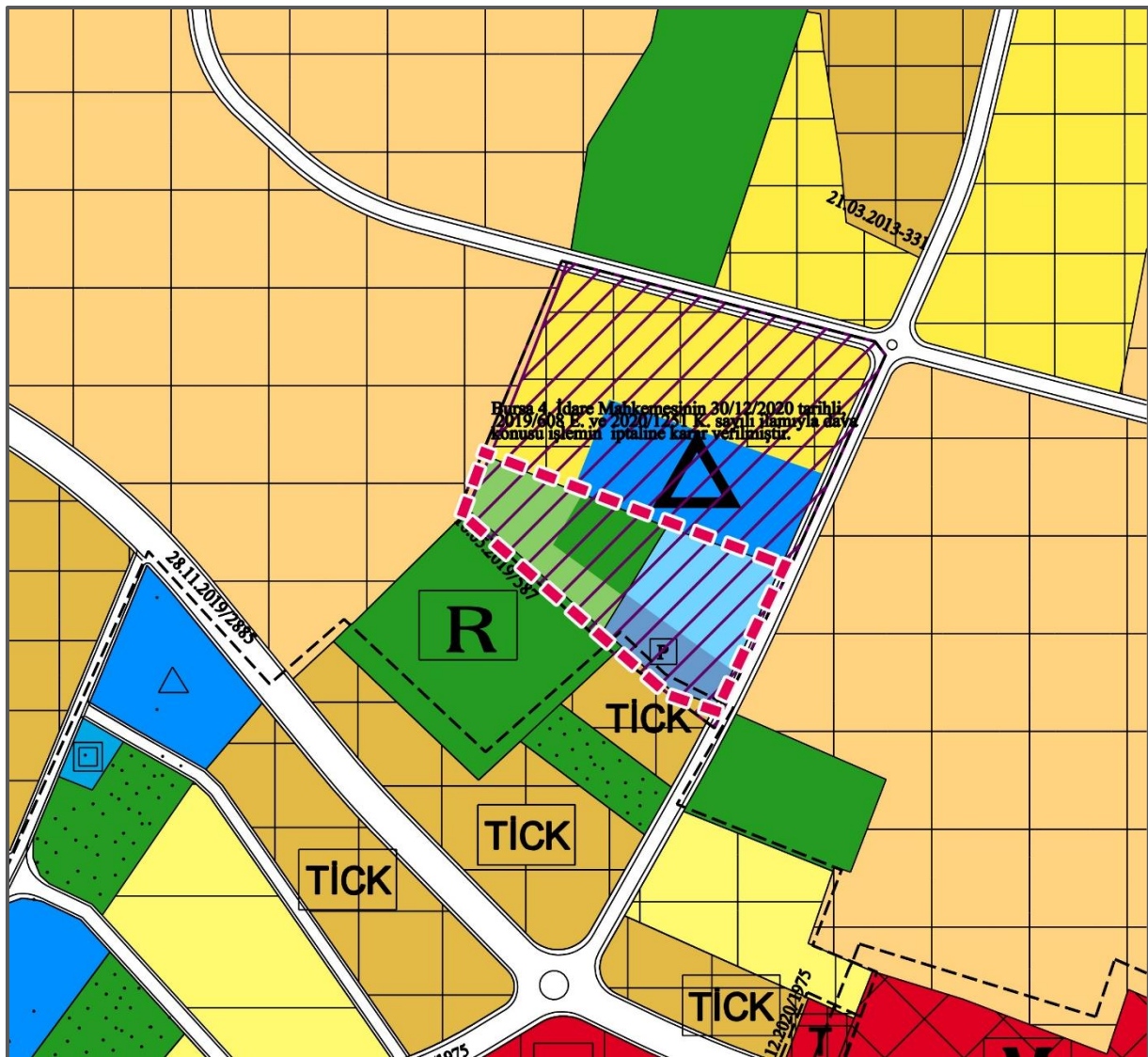
Plan değişikliğine konu alan, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı" olarak planlıdır.



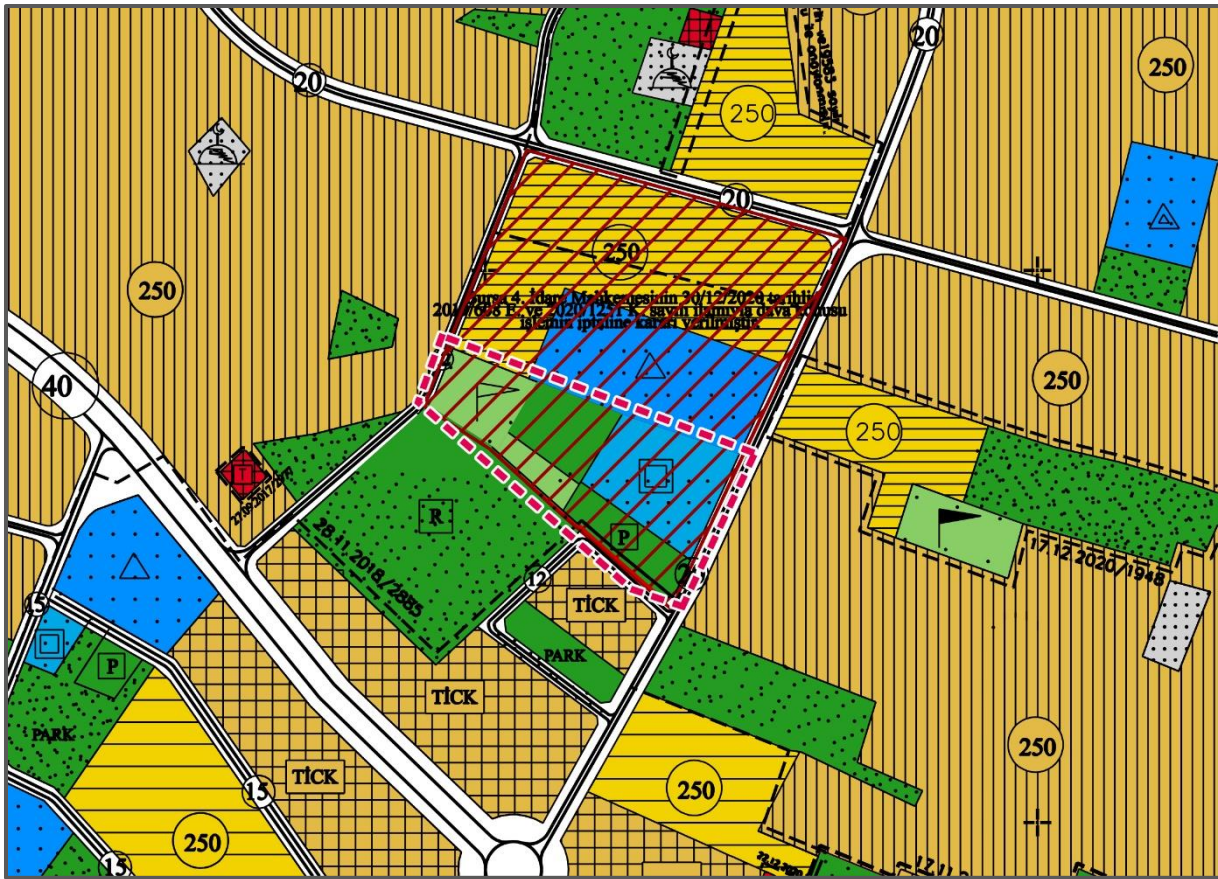
Harita 21:Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Durumu

2.5.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, BBB meclisinin 16.05.2019 tarih ve 587 sayılı kararı ile onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Sağlık Tesisleri Alanı, Rekreasyon Alanı, Genel Otopark Alanı ve Spor Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. Ancak Bursa 4. İdare Mahkemesi'nin, 30.12.2020 tarih ve 2019/608 E., 2020/1251 K. Sayılı kararı ile iptal edilmiş olup alana ilişkin yürürlükte 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.



Plan değişikliğine konu alan, BBB meclisinin 16.05.2019 tarih ve 587 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda "Sağlık Tesisleri Alanı, Rekreasyon Alanı, Genel Otopark Alanı ve Spor Tesis Alanı" olarak planlanmıştır. Ancak Bursa 4. İdare Mahkemesi'nin, 30.12.2020 tarih ve 2019/608 E., 2020/1251 K. Sayılı kararı ile iptal edilmiş olup alana ilişkin yürürlükte 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.



Harita 23: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında Durumu

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

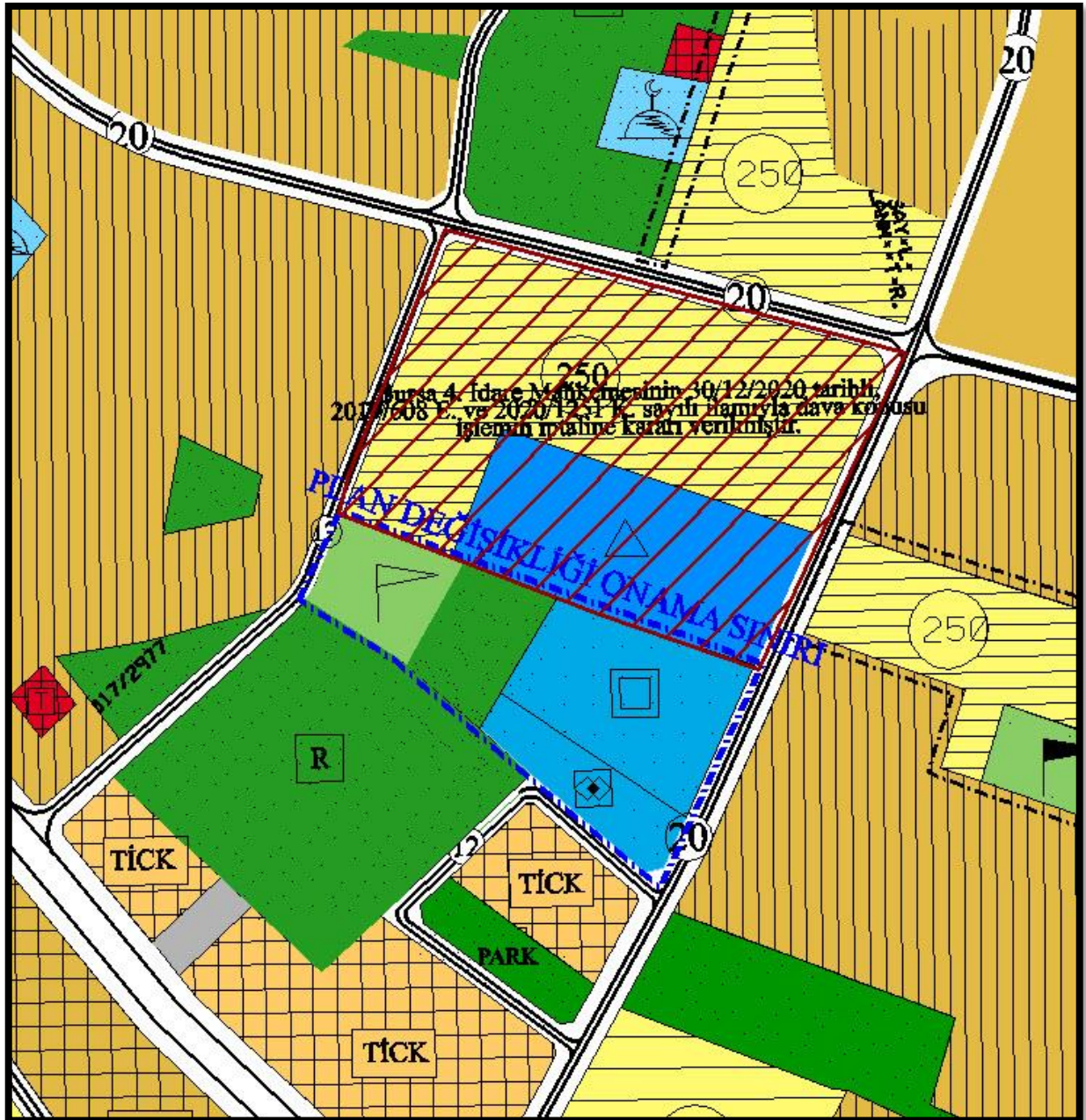
Bursa büyükşehir belediye meclisinin 16.05.2019 tarih ve 587 sayılı kararı ile onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Kentsel Sosyal Donatı Alanı, Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Spor Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı ve Az Yoğunluklu Konut Alanı” ve 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı’nda “Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı, Rekreasyon Alanı, Genel Otopark Alanı, İlköğretim Alanı ve Spor Tesis Alanı” olarak planlanmıştır. Fakat Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 7518, 7519, 7520, 10392 Adalara Ve 7496 Adalara İlişkin 1/25000 Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliklerinin Bursa 4. İdare Mahkemesi’nin, 30.12.2020 tarih ve 2019/608 E., 2020/1251 K. Sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İptal edilen Bursa Valiliği, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Uludağ Emlak Müdürlüğü’nün 06.08.2021 tarih ve 1463261 sayılı yazısı ile bahse konu alanda “Engelsiz Yaşam, Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi” yapılması amacıyla Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 7520 Ada 1,5,6 Parseller ve Batısının “Sağlık Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı”, “Rekreasyon Alanı” ve “Spor Alanı” olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği düzenlenmiştir.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

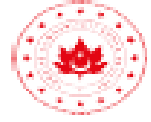
Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesinde yer alan planlama alanındaki, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda mevcutta “**Genel Otopark Alanı**” olarak planlı olan alan mevcuttaki Sağlık Alanına dahil edilerek “**Sosyal Tesisi Alanı**”; mevcutta “**Spor Alanı**” olarak planlı olan alanın bir kısmıda rekreasyon alanına dahil edilerek “**Rekreasyon Alanı**”; ve “**Spor Alanı**” olarak planlı olan alanın metrekaresi azaltılarak “**Spor Alanı**” olacak şekilde düzenlenmiştir.

ALAN KULLANIM TABLOSU		
	MEVCUT ALAN	ÖNERİ ALAN
SAĞLIK ALANI	10176,9 m ²	11641,9 m ²
SOSYAL TESİS ALANI	-	5046,1 m ²
REKREASYON ALANI	5045,8 m ²	5091,8 m ²
SPOR ALANI	6912,1 m ²	5002,6 m ²
OTOPARK ALANI	4647,4 m ²	-
TOPLAM	26782,4 m ²	26782,4 m ²

Tablo 2: Alan Kullanım Tablosu



Harita 24: Öneri 1/5000 Nazım İmarı Planı Değişikliği



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Uludağ Emlak Müdürlüğü

İVEDİ

Sayı : E-32878466-400[16020109401]-1463261

06.08.2021

Konu : Engeli Yaşam Merkezi

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı)

İlimiz, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesinde bulunan Hazineye ait 7520 ada, 5 parsel sayılı ve 7.897,12 m² yüzölçümlü, Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığına tahsisli taşınmaz üzerinde Hayrusever İşadamı Celal SÖNMEZ tarafından engellilere yönelik "Celal SÖNMEZ Gündüz Bakım Rehabilitasyon Merkezi" yapılarak hizmet vermeye başlanmıştır.

Aynı ada üzerinde bulunan 7520 ada, 1 ve 6 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde hayrusever iş adamı Celal SÖNMEZ tarafından Engelsiz Yaşam, Bakım ve Rehabilitasyon Merkezi yapılması planlanmaktadır.

Bu nedenle, söz konusu taşınmazlar üzerinde yapılması planlanan rehabilitasyon merkezinin yapılabilmesi için gerekli plan değişikliklerinin yapılarak sonucundan bilgi verilmesini arz ederim

Mehmet Ersan AYTAÇ
Çevre ve Şehircilik İl Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 871C30FC-6E01-45C8-8DB7-A76260DFC9EE

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Çevre ve Şehircilik Ek Hizmet Binası Gazialakdemir Mah. Mudanya Cad. No:4/1

Osmangazi/BURSA

Telefon: (224) 221 13 00 Belgegeçer: (224) 223 12 00

KEP Adresi: bursacevreveshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yafes DEMİR
Milli Emlak Uzmanı

