



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, AKPINAR MAHALLESİ
1050 KONUTLAR KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANINA
İLİŞKİN

1/1.000 ÖLÇEKLİ BURSA 2 NOLU YALAKÇAYIR G.Ö.B. 2985
SAYILI TOPLU KONUT UYGULAMA İMAR PLAN REVİZYONU

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20..... tarih ve sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



İçindekiler

1. GİRİŞ.....	4
2. AMAÇ VE KAPSAM.....	5
3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
3.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	6
3.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	7
3.3. PLANLAMA ALANININ TARİHSEL GELİŞİMİ	9
3.4. DEMOGRAFİK YAPI.....	10
3.5. EKONOMİK YAPI	12
3.6. İKLİM.....	13
3.7. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	14
3.7.1. Depremsellik	14
3.7.2. Jeolojik Yapı.....	16
3.7.3. Eğim	19
3.8. MÜLKİYET ANALİZİ	19
3.9. ARAZİ KULLANIMI.....	20
3.10. RİSK ANALİZİ.....	22
3.11. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	23
3.11.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	23
3.11.2. 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı.....	25
3.11.3. 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı	27
3.11.4. 1/1.000 Ölçekli Bursa 2 Nolu Yalakçayır G.Ö.B. 2985 Sayılı Toplu Konut Uygulama İmar Planı	29
3.12. SOSYAL – TEKNİK ALTYAPI.....	32
3.12.1. Sosyal Altyapı Alanları	32
3.12.1.1. Eğitim Alanları	32
3.12.1.2. Sağlık Alanları	33
3.12.1.3. Dini Tesis Alanları	34
3.12.1.4. Kültürel Tesis Alanları	35
3.12.1.5. Açık ve Yeşil Alanlar	35
3.12.2. Teknik Altyapı Alanları.....	36
3.12.2.1. Altyapı Hatları	36
3.12.2.2. Ulaşım.....	36



3.13. ANKET ÇALIŞMASI	38
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	40
5. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU	44
5.1. PLAN REVİZYONUNUN GEREKÇESİ	44
5.2. PLAN REVİZYONUNUN KAVRAMSAL DAYANAĞI.....	44
5.3. PLAN REVİZYONU ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....	46
5.4. PLAN HÜKÜMLERİ	52

Şekil 1: Bursa İlının Ülke İçindeki Konumu	6
Şekil 2: Osmangazi İlçesinin İl İçerisindeki Konumu	7
Şekil 3: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu.....	8
Şekil 4: Planlama Alanının İlçe İçerisindeki Konumu	8
Şekil 5: Planlama Alanı Hava Fotoğrafı	9
Şekil 6: Türkiye Deprem Tehlike Haritası	14
Şekil 7: Kuzey Anadolu Fay Zonu	16
Şekil 8: Planlama Alanı Jeolojik Yapısı.....	19
Şekil 9: Mülkiyet Dağılımı	20
Şekil 10: Arazi Kullanımı	21
Şekil 11: Risk Analizi	23
Şekil 12: 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı	25
Şekil 13: 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı	26
Şekil 14: 1/5.000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı	28
Şekil 15: 1/1.000 ölçekli Bursa 2 Nolu Yalakçayır G.Ö.B. 2985 Sayılı Toplu Konut Uygulama İmar Planı	30
Şekil 16: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Eğitim Alanları Hizmet Çapları	33
Şekil 17: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı İbadet Alanları Hizmet Çapları	34
Şekil 18: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açık ve Yeşil Alanlar	35
Şekil 19: İçmesuyu - Atıksu - Doğalgaz - Elektrik Hatları	36
Şekil 20: Planlama Sahası Çevresi Ulaşım Güzergâhları.....	37
Şekil 21: Planlama Sahası Servis Yolları	38
Şekil 22: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu	46

Tablo 1: Akpınar Mahallesi, Yıllara Göre Nüfus Değişimi	10
Tablo 2: Akpınar Mahallesi, Yaş Gruplarına Göre Nüfusun Dağılımı	11
Tablo 3: Yapıların Ruhsat Yıllarına Göre Sınıflandırması	21
Tablo 4: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planına Göre Fonksiyonların Alansal Dağılımı	29
Tablo 5: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Fonksiyonların Alansal Dağılımı	31
Tablo 6: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Sosyal Altyapılar:	32
Tablo 7: Mevcut ve Öneri Alan Dağılımı Karşılaştırması:	48
Tablo 8: Mevcut ve Öneri Sosyal Altyapı Alanları Karşılaştırması	50



1. GİRİŞ

Kentsel dönüşüm, ekonomik, sosyal ve fiziksel bir yeniden üretim süreci olup kentlerin geçmişten miras, geleceğe emanet olan değerleri üzerine kurulan bir yapıyla yeni değerler ve verimlilik yaratması beklenen bir süreçtir. Sürdürülebilir çevrelerde kaliteli yaşam olanakları sunarak çevresel problemleri çözmenin yanı sıra sosyo-ekonomik ve teknolojik gelişmelerle ortaya çıkan yeni ihtiyaçların karşılanmasında önemli rol oynamaktadır. Kentsel dönüşümün temel amacı, sağlıklı ve riskli yapı stokunun yenilenmesinin yanında, “yaşanabilir mekanlar ve sürdürülebilir çevre” oluşturulması ilkeleriyle, çağdaş norm ve standartları yakalayarak kentin doğal, tarihi ve kültürel mirasına saygılı bir anlayışla sosyal, ekonomik ve fiziksel gelişimine yol göstermektir.

Kentsel dönüşüm eskime, köhneme ve afet riski faktörlerine karşı çözüm üretmek için müdahale olarak tanımlanmaktadır. Kentlerin kendi dinamikleri zaten mevcut planlama ve kentleşme sistematiğine göre kentin sosyo-ekonomik durumundaki gelişmelere paralel olarak bu değişimi ve dönüşümü gerçekleştirmektedir. Kentsel dönüşüm ise spesifik alanlarda dönüşüm ve gelişim süreçlerini hızlandırmak; ülkemizde ise buna ek olarak özellikle deprem riskine karşı önlemleri ivedilikle almak için düşünülmüş müdahaleler olarak düşünülmektedir. Bu yüzden kentsel dönüşüm kapsamında yapılan müdahalelerin sadece uygulandığı alanda değil çevresinde hatta kentin bütününde mevcut bulunan kentleşme dinamiklerine etkilerinin bulunduğu gözlenmektedir.

Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi sınırları içerisinde, 43 ha büyüklüğündeki 1050 Konutlar olarak adlandırılan alanın; bu alan içinde bulunan, 1980’lerde, o günün yönetmelik ve teknolojisine göre projelendirilerek inşa edilmiş, fiziksel ve ekonomik ömrünü tamamlayan, olası bir depremde can ve mal güvenliği açısından büyük risk oluşturan mevcut yapıların yıkılarak, nitelikli, sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre oluşturulması zaruridir.



2. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 1050 Konutlar Bölgesi, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edildiği 2012 yılından günümüze kadar farklı yaklaşımlarla üretilen projelere konu olmuştur. Birçok kentsel paydaş tarafından alanda proje fikirleri üretilmiş; ancak mülkiyet dokusuna yönelik çözümlerin, dönüşüm fizibilitesinin, kentsel silüetin ve donatı dengesinin hep birlikte çözülebildiği optimum bir mekan oluşturma konusunda başarıya ulaşamamıştır. Bu planın amacı, yerinde kentsel dönüşümün anılan bu kıstaslar doğrultusunda mümkün olan en kısa zamanda, mümkün olan en uygun yöntemle gerçekleştirilmesinin önünü açacak plan kararlarının üretilmesidir.

2019 – 2023 On birinci Kalkınma Planı Kentsel Dönüşüm başlığı altında tanımlanan başlıca politikalar şunlardır:

- Afet tehlikesi ve riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve araziler, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşamayı esas alacak şekilde dönüştürülecektir.
- Kentsel dönüşüm uygulamalarında yerleşim alanı bazında önceliklendirme için çok ölçütlü değerlendirme modeli, can ve mal kaybına neden olma açısından afet riskleri, tehlikesi, etkilediği nüfusun büyüklüğü, mali ve finansal gereksinim, rezerv alanın mevcudiyeti gibi parametrelerin esas alındığı kriterler ve puanlama sistemi çerçevesinde geliştirilecek ve yerleşim alanları bu kapsamda önceliklendirilecektir.
- Kentsel dönüşüm projelerinde dönüşüm alanlarının altyapılarının oluşturulması, idari ve çevresel düzenlemeler ve kira yardımları ile hak sahiplerinin mali ihtiyaçlarının karşılanması için finansman modeli geliştirilecektir.

1/5.000 ölçekli nazım imar plan değişikliğinin kapsamı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.09.2012 tarih ve 860 sayılı kararı ve Bakanlar Kurulunun 17.12.2012 tarih ve 2012 / 4087 sayılı kararı ile (bkz. Ek12) 5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesine istinaden Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilen 1050 Konutlar sahasından oluşmaktadır.

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa İli nüfus büyüklüğü açısından Türkiye'nin 4'üncü büyük, Marmara Bölgesi'nin ise İstanbul'dan sonra ikinci büyük ilidir. Bursa, Türkiye içinde gelişmiş bölgeler arasında yer almaktadır. Bununla beraber, AB bölgeleri içinde ele alındığında, Bursa'nın gelişmişlik düzeyi açısından kat etmesi gereken çok yol olduğu sonucuna varılabilir. Bursa gelişmiş sosyo-ekonomik yapısıyla Marmara Bölgesi içinde İstanbul'un yoğunluğunu dengeleyen bir gelişme odağı olarak desteklenmiş bir ildir. Doğu Marmara Bölge Planı ve sonraki dönemlerde uygulanan planlar ilde sanayi gelişimini teşvik etmiştir. Sanayide artan iş olanakları, İstanbul'a yakın konumunun sağladığı ulaşım ve erişilebilirlik avantajları, kırsal alanda verimli tarım topraklarının desteklediği üretken yapı gerek kıyı, gerekse kenti göç için cazip duruma getirmiştir. Geçmişinden gelen ticari – idari merkez olma özelliği bu göçün sadece yurt içiyle sınırlı olmamasının da kültürel temelini desteklemektedir.

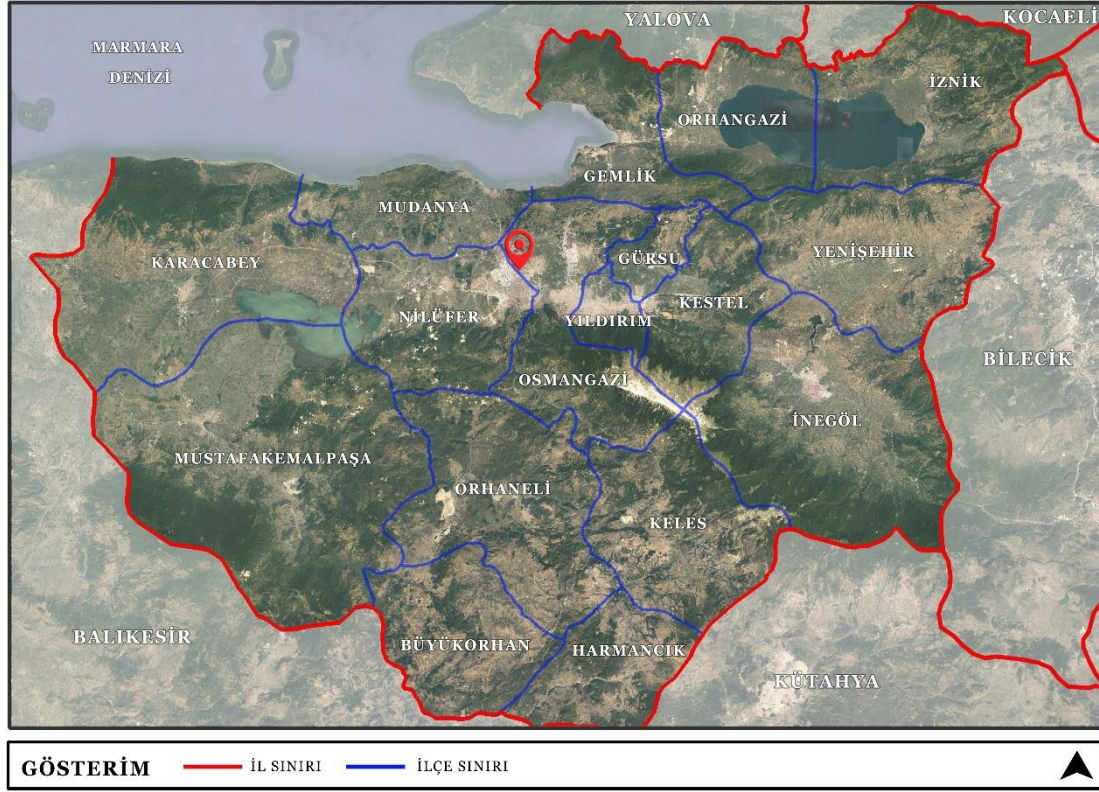
Günümüze gelindiğinde Bursa Marmara Bölgesi içinde İstanbul'dan sonra en büyük nüfusa sahip il konumundadır. İhracat ve ticari aktivite oranıyla İstanbul'u takip etmekte, bir anlamda İstanbul'u bütünlemektedir. Nitekim Bursa'daki firmalar Tekirdağ ve Kocaeli'ndeki firmalar gibi İstanbul'daki firmalar için hem tedarikçi hem de müşteri durumundadır.

Şekil 1: Bursa İlinin Ülke İçindeki Konumu



Marmara Bölgesi'nde yer alan Osmangazi İlçesi, 881.459 nüfusu ve 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür. 136 adet mahallesi, 8.802 sokak ve caddesi bulunan Osmangazi, Bursa'da sosyal hayatın ve ekonominin de merkezidir.

Şekil 2: Osmangazi İlçesinin İl İçerisindeki Konumu



3.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Yaklaşık 43 ha büyüklüğe sahip planlama sahası, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi'nde yer almaktadır. Planlama sahası yakın çevresinde yer alan başlıca kent özekleri, batısında Bursa Organize Sanayi Bölgesi, güney doğusunda Yunuseli Havalimanı, kuzey doğusunda ise Hamitler Mezarlığı olarak sayılabilir. Korupark Alish Veriş Merkezi, çalışma alanı ile bitişik konumda yer almakta olup, kentsel sirkülasyonun yoğun olduğu bir aks üzerindedir.

Şekil 3: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu



Şekil 4: Planlama Alanının İlçe İçerisindeki Konumu



Planlama alanında toplam 229 bloktan oluşan 2290 adet konut, 17 adet dükkan, 2 adet ilkokul, 1 lise, 2 adet cami, Jandarma karakol ve sosyal tesisleri mevcuttur.

Şekil 5: Planlama Alanı Hava Fotoğrafı



9

3.3. PLANLAMA ALANININ TARİHSEL GELİŞİMİ

Türkiye’de özellikle 1950’li yıllardan itibaren kentlerde hız kazanan sanayileşme süreci, toplumun sosyoekonomik özelliklerini ve nüfusun kır kent yapısını önemli ölçüde etkileyerek göç hareketlerini de hızlandırmıştır. Bursa ili, sanayileşme sürecini en yoğun yaşayan illerin başında gelmektedir. Bölgenin gelişimini hızlandıran bir diğer etmen de Devlet Planlama Teşkilatı (DPT) tarafından 1961 yılında yapılan 5 yıllık kalkınma planına göre Türkiye’nin ilk Organize Sanayi Bölgesi’nin Bursa’da kurulmasına karar verilmesi olmuştur.

Türkiye’de 1962 yılında ilk Organize Sanayi Bölgesi’nin Bursa’da kurulma sürecine başlanmasından sonra başta otomotiv ve tekstil olmak üzere birçok farklı sanayi sektörünün zamanla gelişmesi, şehrin iç ve dış göçler için bir çekim merkezi olmasına sebep olmuştur

Organize Sanayi Bölgesi’nin oluşumu yoğun bir işgücü talebini doğurmuştur. İlk kurulduğunda sadece 4 firma faaliyetleyken, 1972 yılında sanayi içerisindeki firma sayısı 30’a, çalışan sayısı 4500’e ulaşmıştır. Bu da elbette dışarıdan gelen (yurtdışından Bulgaristan, Anadolu’dan –Karadeniz ve Doğu Anadolu’dan, kırsaldan/çevre köylerden) göçe neden olmuştur. Göçle gelen düşük gelir grubuna mensup topluluğun konut ihtiyacı, yakın çevrede çarpık kentleşmenin bir sonucu olarak yoğun gecekondu bölgeleri oluşmasına neden olmuştur.



Bölgede potansiyel olarak oluşan yaklaşık 18000 nüfusun taleplerini ve istenmeyen gecekondu yapılaşmasını önlemek amacıyla Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'na az yoğunluklu konut alanlarını hedefleyen bir plan üretilerek, yürürlüğe girmesi sağlanmıştır. Sonraki yıllarda planda toplu konut alanı olarak ayrılan kısım, Bakanlıkça 21.11.1972 tarihinde tasdik edilen O.S.B. Karşısı Konut Alanları Uygulama İmar Planı dâhilindeyken, 09.11.1979 tarihinde Bursa Yalakçayır Gecekondu Önleme Bölgesi (GÖB) imar planı olarak, 01.08.1985 tarihinde Bursa 2 nolu Yalakçayır GÖB 2985 sayılı toplu konut imar planı olarak onaylanmıştır

3.4. DEMOGRAFİK YAPI

Bursa İlinin 2019 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre toplam nüfusu 3.056.120 kişidir. Bu nüfus, 1.530.956 erkek ve 1.525.164 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,09 erkek, %49,91 kadındır. Yüzölçümü 10.882 km² olan Bursa ilinde kilometrekareye 281 insan düşmektedir. Bursa nüfus yoğunluğu 281 kişi/km²'dir. İl nüfusu her sene %1 ila %2 arasında artış göstermektedir. 2008'den günümüze il nüfusu %20 artmıştır.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi'nin 2021 yılı verilerine göre toplam nüfusu 884.451 kişidir. Yıllık ortalama nüfus artış oranı % 0,34'tür. Kişi bazında yıllık ortalama artış 2.992 kişidir. Osmangazi İlçesi, 17 ilçeye sahip Bursa İlinin nüfusu en yüksek ilçesidir. İlçenin kırsal yerleşimlerle beraber 137 adet mahallesi bulunmaktadır.

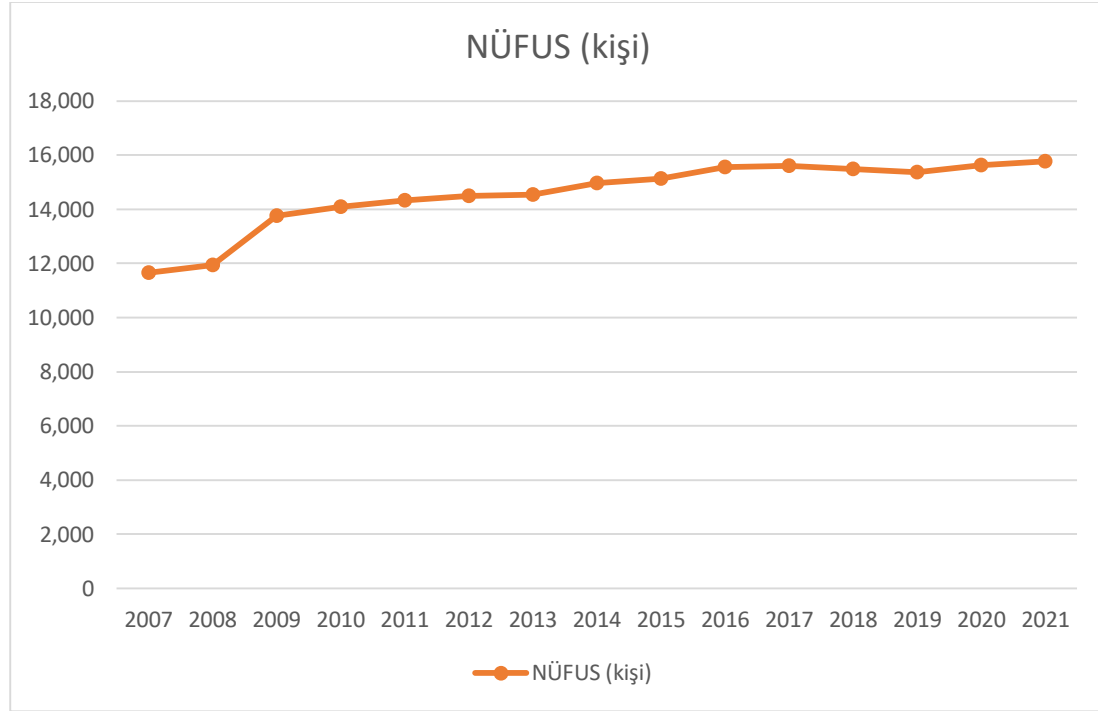
Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi'nin 2021 yılı nüfus verilerine göre toplam nüfusu 15.771 kişidir. Osmangazi İlçesi mahalleleri arasında Akpınar Mahallesi nüfus büyüklüğü bakımından 19'uncu sıradadır. 2007 yılından 2021 yılına kadar mahallede nüfus artış oranı % 35,2 olarak gerçekleşmiştir. Mahallenin yıllık ortalama nüfus artış oranı ise % 0,90'dır. Mahallenin nüfusundaki en belirgin artış 2008 – 2009 yılları arasında gerçekleşmiştir.

Mahallenin ortalama nüfus yoğunluğu 11,265 kişi/km²'dir. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,17 kişi olup, Bursa İlinin ortalama hane halkı büyüklüğü olan 3,3 kişi değerinin altındadır.

Tablo 1: Akpınar Mahallesi, Yıllara Göre Nüfus Değişimi

YIL	NÜFUS (kişi)	YIL	NÜFUS (kişi)
2007	11,657	2015	15,143
2008	11,941	2016	15,568
2009	13,767	2017	15,596
2010	14,088	2018	15,491
2011	14,320	2019	15,380
2012	14,491	2020	15,630
2013	14,538	2021	15,771
2014	14,958		

Grafik 1: Akpınar Mahallesi, Yıllara Göre Nüfus Değişimi



Mahallenin kadın nüfusu 7.684 kişi, erkek nüfusu ise 8.087 kişidir. Kadın nüfus oranı % 48,7, erkek nüfus oranı ise %51,3'tür.

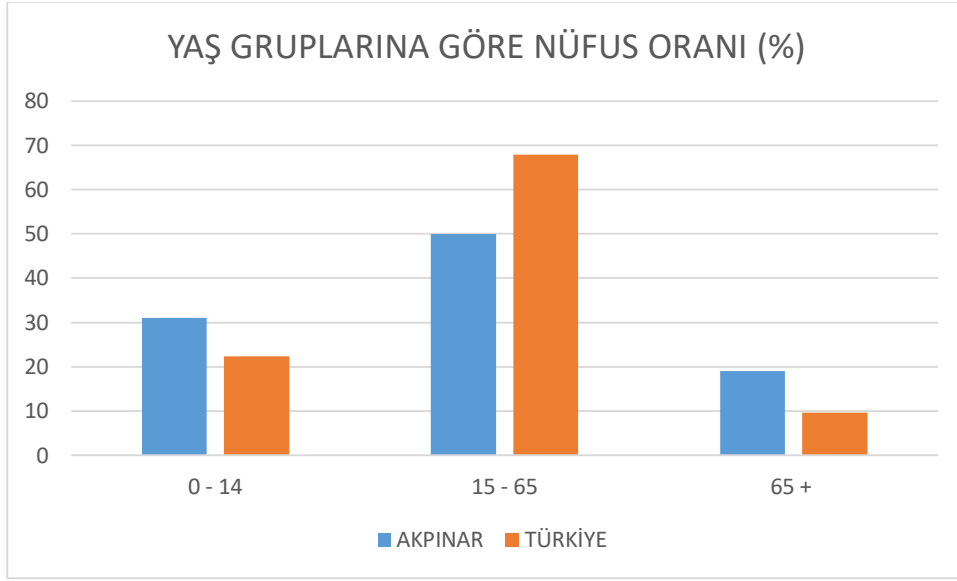
11

Mahallede 0 – 14 yaş arası genç nüfus oranı % 31, 15 – 64 yaş arası orta yaş nüfus oranı % 50, 65 ve üzeri yaş arası yaşlı nüfus oranı ise % 19'dur. Mahallenin genç ve yaşlı nüfusu Türkiye ortalaması üzerinde; orta yaş nüfusu ise Türkiye ortalamasının altındadır. Yaş gruplarına göre nüfusun dağılım ve Türkiye ortalaması ile karşılaştırması aşağıdaki tablodadır:

Tablo 2: Akpınar Mahallesi, Yaş Gruplarına Göre Nüfusun Dağılımı

YAŞ GRUBU	NÜFUS (kişi)	ORAN (%)	Türkiye Ortalaması (%)
0 – 14	4889	31	22,4
15 – 65	7886	50	67,9
65 +	2996	19	9,7

Grafik 2: Akpınar Mahallesi, Yaş Gruplarına Göre Nüfusun Dağılımı



3.5. EKONOMİK YAPI

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo – ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa; İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5' nci sıradadır.

Bursa, 19. asırda yabancı sermayeli ipek fabrikalarının kurulmasıyla başlayan ilk sanayileşme hareketinden itibaren ülke ekonomisinde önemli bir yere sahip olmuştur. 1923 yılından itibaren Cumhuriyet Dönemi'nde de Bursa, gerek kamu yatırımlarıyla kurulan Merinos fabrikası gibi tesislerle ve gerekse özel sektör eliyle kurulan sanayi kuruluşlarıyla ülke ekonomisinin gelişiminde önemli rol oynamıştır. Günümüzde katma değer açısından Türkiye'de dördüncü sırada yer alan şehir olan Bursa'da tekstil, otomotiv, imalat, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya, makine-metal gibi birçok sektör yer almaktadır. Türkiye'nin başta gelen sanayi merkezlerinden biridir ve 500 büyük firmanın 32 adedi Bursa'da bulunmaktadır. Bursa'da yapılan ihracatın %94'ünü sanayi sektörü, tarım, hayvancılık ve ormancılık ürünleri ihracatı oluşturmakta ve bu sektörler toplam ihracatın %5'ini teşkil etmektedir.

Bursa ili, Türkiye'de en fazla ihracat gelirinin elde edildiği 3. İldir. İlde, 2018 yılında 13 milyar USD gelir elde edilmiştir. Bu değer ile Türkiye toplamının %8'ini üretmektedir. Bursa ilini İzmir ve Ankara takip etmektedir. İlde sektörlerin ihracat performansları incelendiğinde, en yüksek performansın otomotiv endüstrisinden elde edildiği görülmektedir. Otomotiv sektörü ilde gerçekleşen toplam ihracatın %55'ini oluşturmaktadır. Bu sektörü Tekstil ve Hammaddeleri, Çelik, Hazır giyim ve Konfeksiyon endüstrisi takip etmektedir.

Bursa ili işgücü verileri, ilin içinde yer aldığı TR-43,44 Bursa-Eskişehir-Bilecik kapsamında değerlendirilmiştir. Bursa ili işsizlik oranı İstanbul, İzmir, Ankara ve Türkiye ortalamasının altındadır. İstihdam oranı ve işgücüne katılım oranı da benzer şekilde diğer iller ve Türkiye ortalamasının altındadır.



Bursa bölgesinde çalışan nüfusun %11'i tarım, %42'si sanayi ve %47'si hizmetler sektöründe istihdam edilmektedir. Özellikle sanayi sektörü çalışanlarının Türkiye ortalamasından oldukça yüksek olması il için önemli bir potansiyeldir.

Osmangazi İlçesi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti, endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. Farklı iş alanlarını barındıran ilçemizde bu nedenle gündüz nüfusu 1 milyonu geçmektedir.

Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü'nün 2022 Yılı Sosyo – ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması'na göre ilçe Türkiye genelindeki 973 ilçe içerisinde 23'üncü sırada yer almaktadır.

İlçe genelinde, otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır. Osmangazi'de ayrıca sosyal hayatı canlandıran 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri ve 88 otel yer almaktadır.

Osmangazi, Türk ekonomisinin en gelişmiş sektörü olan otomotiv, makina, tekstil ve gıda sanayi sektörlerinde söz sahibidir. İlde bulunan iki Organize Sanayi Bölgesinden biri olan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Osmangazi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bursa, Türkiye'de toplam binek otomobil üretiminin %94'ünün, toplam minibüs üretiminin ise %26'sını karşılamaktadır. Osmangazi'de faaliyet gösteren TOFAŞ' ın bu üretimdeki payı oldukça fazladır. Osmangazi'deki organize sanayi bölgelerinde; 444 tesis ve 41455 çalışan bulunmaktadır.

İlçede en çok yetiştirilen ürün, tahıldır. Ekili alanların büyük bir bölümünü tahıl tarlaları kaplar. Buğday, arpa, yulaftan başka, baklagillerden fasulye, bakla ekilir. Domates, biber, patlıcan, gibi sebzelerin yanında şekerpancarı, pamuk, susam, ayçiçeği, tütün gibi endüstri bitkileri; çilek, kavun, karpuz, üzüm, şeftali, dut, kestane, ceviz, elma, erik, kiraz, armut gibi meyveler yetiştirilmektedir. İlçede küçükbaş hayvancılık, özellikle Uludağ eteklerinde büyükbaş hayvan yetiştiriciliği yapılır. Tavukçuluk, arıcılık gelişmiştir. İlçe, ipekböcekçiliğinin merkezi sayılır.

3.6. İKLİM

Çalışma alanı ve çevresi iklim bakımından Marmara İklim Kuşağında yer alıp Akdeniz ile Karadeniz arasında bir geçiş alanıdır. Kışları çok soğuk geçmeyen ilde yaz dönemlerinde şiddetli bir kuraklık görülmemektedir. Bursa, Marmara Bölgesinin en yüksek dağı Uludağ (2543 m) ile Bursa Ovası gibi geniş düzlükleri bünyesinde barındırır. Yıllık ortalama sıcaklık 13,5 C° civarındadır. Bölgede en soğuk aylar Ocak-Şubat en sıcak aylar Temmuz-Ağustos aylarıdır. Haziran ortalarından Eylül ortalarına kadar yaz kuraklığı görülür. Kış aylarında Güney-Güneybatı yönlü rüzgarlar etkili olur.1980-1990 döneminde Bursada yıllık yağış Kasım-Ocak aylarında yoğunlaşmış ve yıllık toplamın ortalama % 45 ini oluşturmuştur. Haziran-Eylül dönemine ait yıllık verilerde buna çok benzemektedir ve ortalama 684 mm olup, 511-869 mm arasında değişmektedir. Bununla birlikte, Temmuz Ağustos aylarının yine özellikle yağışsız olmasına rağmen, genel olarak yağışın mevsimsel yoğunlaşması daha azdır.

Nilüferdeki ve kollarındaki Uludağ kitlesinden kaynaklanan dere akımının yalnızca yağıştan değil, aynı zamanda Uludağ kitlesinde kış dönemindeki karların erime modellerinden etkileneceği belirtilmektedir.

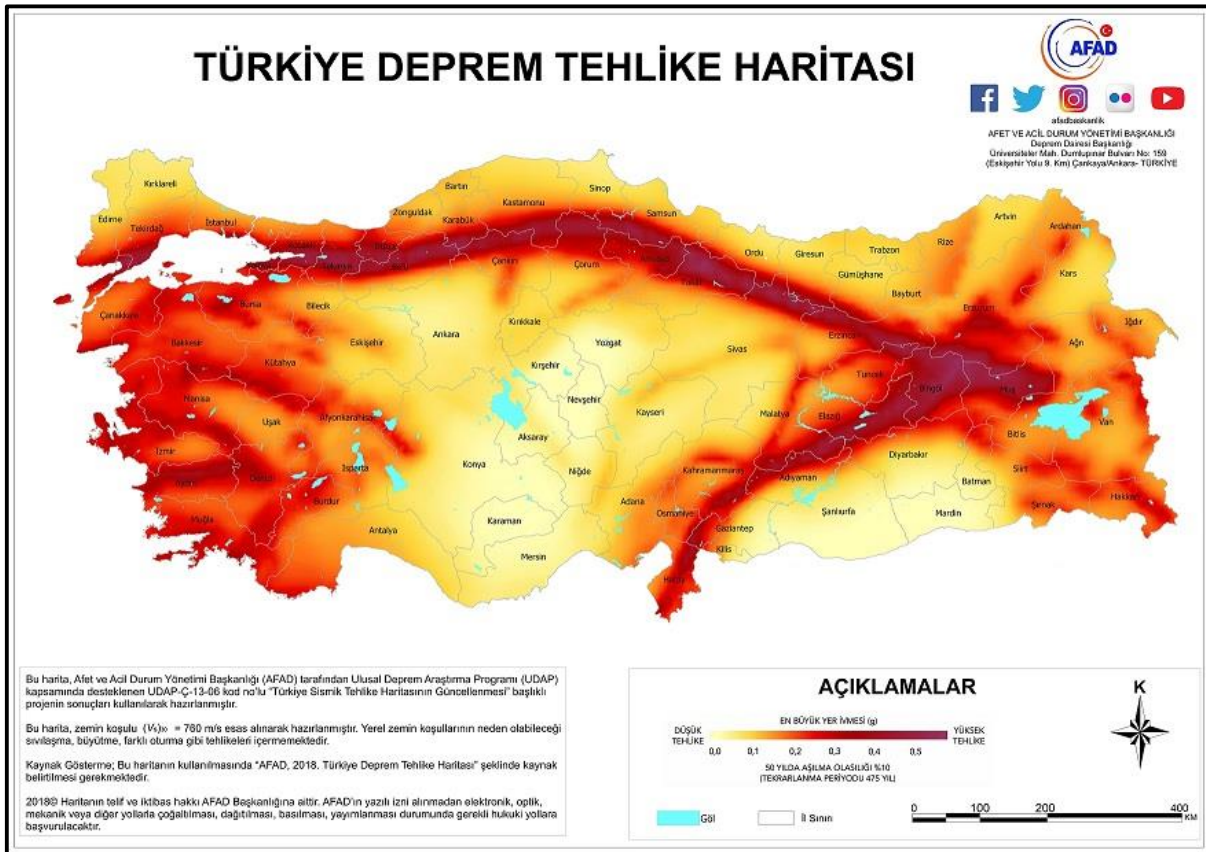
3.7. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

3.7.1. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

Çalışma alanını kapsayan Bursa ili, Osmangazi ilçesi “Türkiye Deprem Tehlike Haritası”nda En Büyük Yer İvmesi ($g > 0,367$) olarak belirtilen alanda kalmaktadır. Bölgede yapılacak binalarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinde belirtilen hükümleri uygulanması gerekmektedir.

Şekil 6: Türkiye Deprem Tehlike Haritası



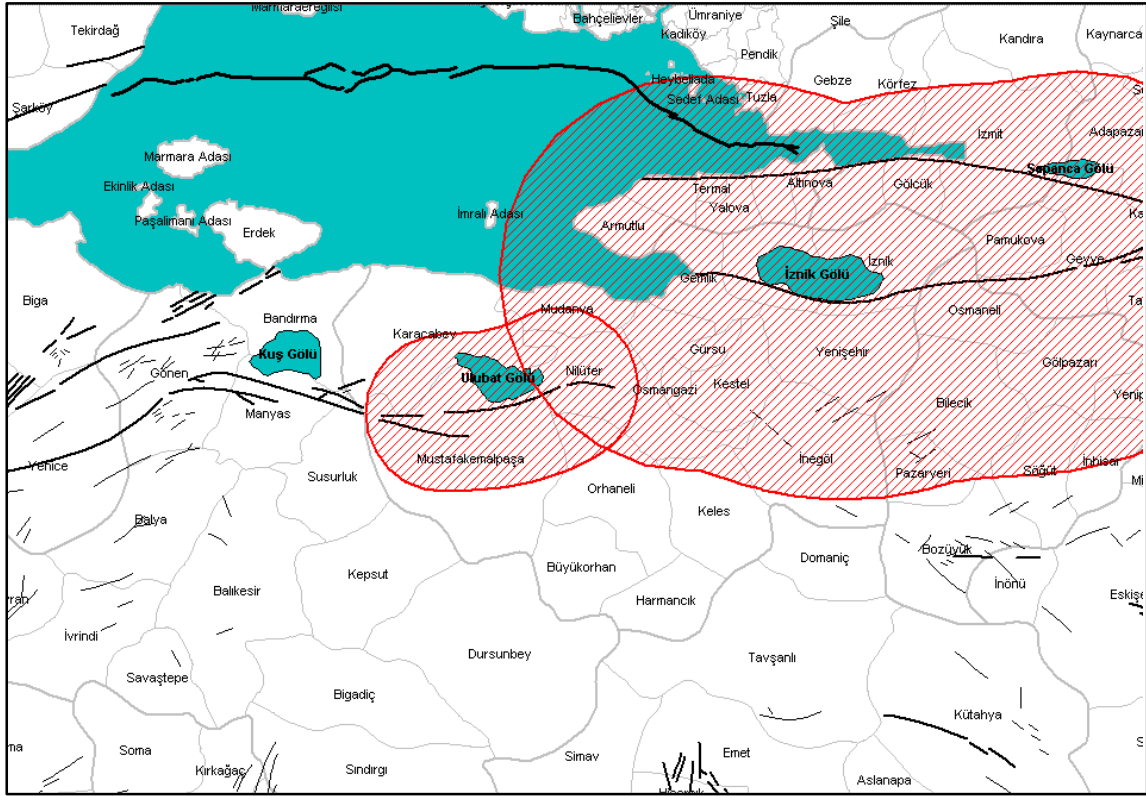


Planlama alanı ve yakın çevresi Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gereklidir.

Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Bursa İli, Bursa Fayının düşen kuzey bloğu üzerinde ve fayın hemen bitişiğinde kuruludur. Bursa ili Batısında ve Doğusunda (Kestel çevresinde) yine D-B gidişli birbirine ve Bursa Fayına koşut uzanımlı birkaç fay daha vardır. Ancak doğuda Kestel ile Batıda Bursa il Merkezi arasında Bursa Fayı'nda düşen kuzey bloğu çok kalın ve gevşek bir alüvyon yelpaze tortulu ve yamaç döküntüsü ile örtülü bulunduğundan bu fayların varlığı şimdilik saptanamamıştır. Bu kesimde yapılacak derin sismik çalışma ve sondaj ile bu fayların olup olmadığını kesinlikle araştırılmalıdır. Çünkü bu alan 1855 depreminde en ağır hasar ve can kaybının olduğu yerdir. Ayrıca Bursa fayı Ulubat Gölü içinden ve kuzey kenarından kalın alüvyon dolgu (=120 km) D-B gidişli ve Uluabat Manyas çöküntüsünü kuzeyden denetleyen bir alt fay zonu da olabilir. Böyle bir durumda Güney Marmara bölgesinin depremsellik riski beklenenden daha büyük demektir ve fayın batı uzantısı da derin sismik ve büyük ölçekli saha çalışmalarıyla araştırılmalıdır. Bursa Fayından kaynaklanan en son yıkıcı depremler 28 Şubat 1855 (Şiddet :IX) ve 11 Nisan 1855 (Şiddet :X) tarihinde oluşmuş Bursa İl Merkezinde ve yakın çevresinde yüksek can kaybı ve ağır hasara yol açmıştır. Bu iki yıkıcı depremden sonra, Bursa ili merkezini içine alan alanda önemli sayılabilecek yıkıcı bir deprem olmamıştır. Başka bir deyişle Bursa fayı ya da alt fay zonu, yaklaşık 167 yıldır bir sismik boşluk niteliğindedir ve gelecekteki yıkıcı depremin olası yeridir.

Şekil 7: Kuzey Anadolu Fay Zonu



Afetler yasasına göre alanda olası deprem, su baskını, yer kayması ve kaya düşmesi riski ve tehlikesi değerlendirilmiştir. Planlama alanı için taşkın alanı kararı yoktur.

16

3.7.2. Jeolojik Yapı

Çalışma alanının jeolojik durumunu ortaya koyan İmar Planına Esas Zemin Etüt Raporu ve Zemin Değerlendirme Haritası incelendiğinde; alanın tamamının “QA13” olarak tanımlanan alanlar olduğu tespit edilmiştir.

“QA13” tanımına ilişkin veriler Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından Bursa il geneli için yaptırılan Jeolojik Etüt verilerinden elde edilmiştir. Söz konusu Jeolojik Etüt Raporunda yukarıda bahsedilen alan şu şekilde açıklanmaktadır:

“QA13:

Bu alan içinde kalan yerlerin büyük bir kısmı “ova koruma alanları” içinde kalmaktadır.

Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve resistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan alüvyon çok heterojen olup, yatayda ve düşeyde farklı yayılımlar göstermektedir.
- Bu alanlarda, alüvyon genelde, ince malzeme yüzdesi daha fazla olan, kumlu, siltli, yüksek pilastisiteli killerden oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; N=10-25 arasında değişmektedir. Saha içerisinde münferit olarak, N=4-10 arasında penetrasyon değerleri elde edilmiş olmakla beraber



bu değerler kendi çevresinde bir bütünlük arz etmediğinden genel değerlendirmede pekte dikkate alınmamışlardır. Ancak uygulamada buna benzer zemin koşulları karşısında önlemler alınmalıdır.

- Yeraltısu seviyesi, 0.50 m.-8.50 m. arasında değişmektedir.
- Bu alanlar içinde yapılan resistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Bu alanlar içinde kalan ve farklı özellikler arz eden zeminlerde bulunmaktadır. -Kum-çakıl ocağı olarak işletilmiş alanlar; Bu alanlar malzeme ocağı olarak işletilmiş olup daha sonraları bazı işletilmiş alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş bazıları ise halen doldurulmamış sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın özel temel sistemleri veya zemin iyileştirmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm apahalı metotlar gerektirdiğinden butür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.
- Sıvılaşma ve şişme özelliği gösteren alanlar; Bu alanlarda sıvılaşma görülebileceğinden parsel bazındaki etütlerde bu durum detaylı irdelenmeli ve gerekli önlemler alındıktan sonra yapılar projelendirilmelidir. Bu bölgelerde 3 kat yüksekliğe kadar olan yapılarda temeller yüzeysel temel sistemleri ile teşkil edilebilecektir. Ancak 3 katın üstüne yapılaşmaya gerek duyulursa özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmeleri yapılması gerekecektir. Ayrıca bu şişmeye ve sıvılaşmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- Bu bölgelerdeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kaya zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir(Eyidoğan.H, 2000Bursa ve Çevresinin Depremselliği ve Beklenen Yer Hareketleri. TMMOB Jeofizik Müh. Odası Güney Marmara Depremleri ve Jeofizik Toplantısı, Bursa).
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.40-0.60$ sn. arasındadır.
- Zemin grubu C3/D1, sınıfı ise Z3/Z4 olarak tanımlanmıştır.
- Kum-çakıl ocağı ve sıvılaşma potansiyeli dışında kalan alanlarda, zemin büyütmesi dikkate alınarak, bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 5 kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle derin temel sistemleri veya zemin iyileştirme yöntemlerine gerek duyulacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.”

İmar Planına Esas Zemin Etüt Raporu sonuç ve öneriler kısmı aşağıda aynen verilmiştir:

“07 Aralık 1999 tarihinde yapılan çalışma kapsamında; Osmangazi İlçesi yerleşim alanı ve yakın çevresinin ayrıntılı morfolojik, jeolojik, hidrojeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılarak yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olup olmadığı araştırılmıştır ve bu unsurların neler olduğu belirlenerek parsel bazında gerekecek çalışmalarda nelere dikkat edileceği yapılan modelleme ve mikro bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) çalışmaları ile birlikte tariflenmiştir. Yapılan mikrobölgelendirme (Yerleşime Uygunlukta) çalışmaları sonucu;



1-Yerleşime Uygun Alanlar

2-Önlemler Alanlar

2.1.-Detaylı Zemin Etüdü Yapılaşmaya izin Verilmeyecek Alanlar

2.2.-Ayrıntılı Zemin ve Temel Mühendisliği Etüdlere ve Önlemleri Gerektiren Alanlar

3-Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

Yaklaşımı ile Mikro Bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) yapılmış ve yukarıda tariflenen risk gruplarına ilişkin detaylı değerlendirmeler yapılarak dikkat edilmesi gerekli hususlar belirlenmiştir.

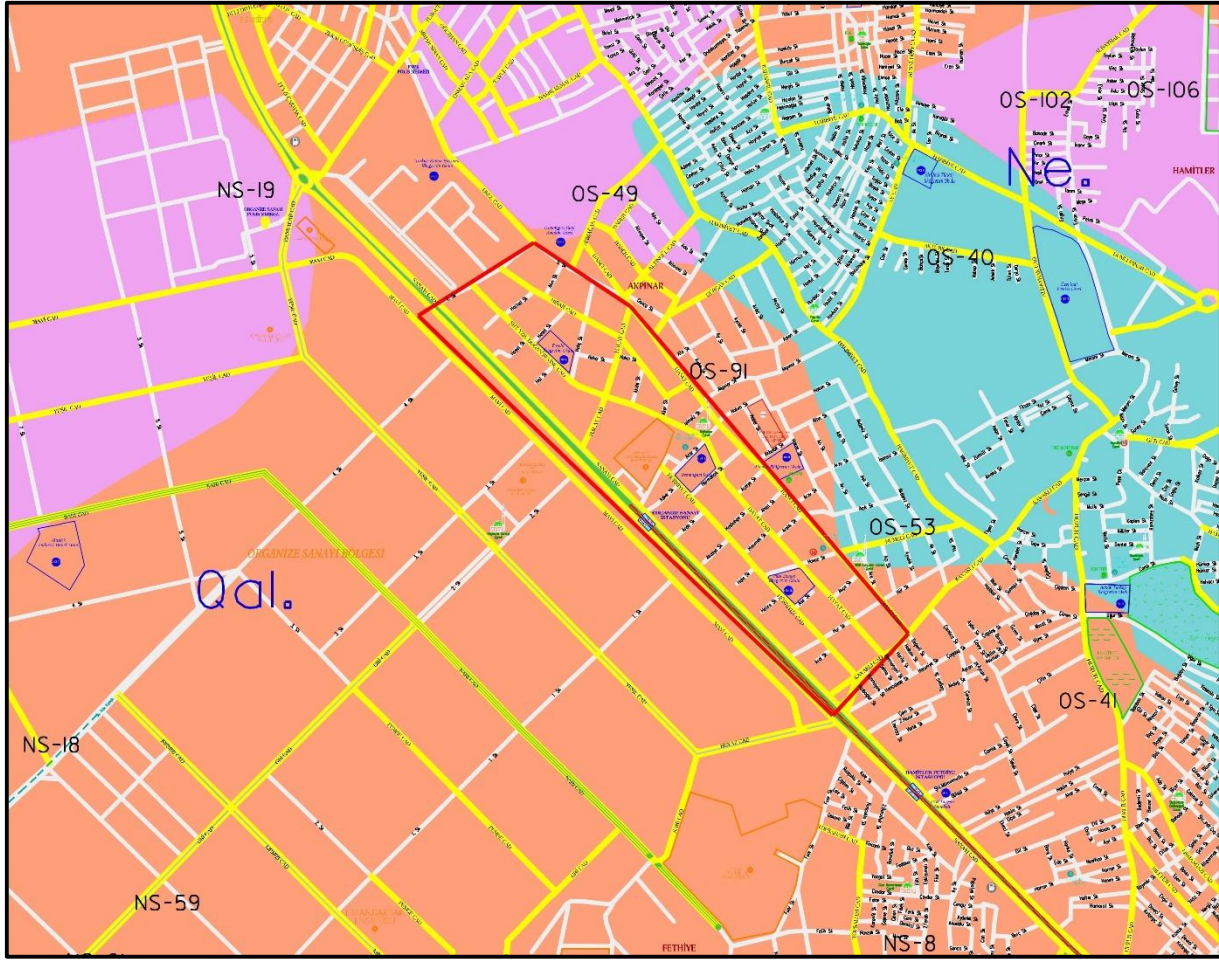
Bu raporda özetlenen çalışmalar 1/5000 ölçekte yürütülmüş olup, söz konusu çalışma alanının zemin karakterizasyonu ve zemin modellemesine yönelik olarak gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla bu rapor kapsamındaki çalışmalardan hareketle sunulan veri ve değerlendirmeler, parsel bazında zemin mühendisliği ve temel tasarıma yönelik olarak kullanılmamalıdır. Parsel bazında gerçekleştirilecek bu tür etüt ve değerlendirmelerin kapsam ve içerik yönünden tahkiki amacı ile kullanılmalıdır.

Çalışma sahası içinde kalan derelerle ilgili olarak, D.S.İ tarafından bu güne kadar çalışılan taşkın saha alanları yerleşime uygunluk paftalarına işlenmiştir. Ancak D.S.İ tarafından çalışılmayan alanlarla ilgili olarak; çalışma tamamlanmadan (ıslah önlemleri alınmadan) yapılaşmaya gidilmemelidir.

İnceleme alanının jeolojik, jeoteknik ve mormofolojik özellikler ile yörenin 1. Derece deprem kuşağında bulunması da göz önüne alındığında yapılarda ‘‘Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ‘’ esaslarına uyulmalıdır.

İnceleme alanı içerisinde geçen tüm dere yataklarının, taşkın saha sınırlarının D.S.İ ce belirlenmesi gerekmektedir. Taşkın sahalarında ıslah önlemleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.”

Şekil 8: Planlama Alanı Jeolojik Yapısı



3.7.3. Eğim

Büyük oranda düz bir yapıya sahip planlama alanında eğim yüzdeleri % 0 – 5 aralığındadır. Planlama sahasında en düşük yol kotu Mudanya Yolu'nda ölçülmüş olup +82.00 seviyesindedir. En yüksek yol kotu ise Hancı Caddesi ile Kavaklı Caddesi kesişim noktasında ölçülmüş olup + 95,00 seviyesindedir. Eğim seviyesinin en yüksek olduğu bölgede eğim, % 4,8 olarak ölçülmüştür.

3.8. MÜLKİYET ANALİZİ

Çalışma alanında yer alan parsellerin mülkiyet dağılımı incelendiğinde % 70'inin Maliye Hazinesi, % 28'inin özel mülkiyet, % 2,3'ünün Osmangazi Belediyesi, geri kalan kısmının ise Bursa Büyükşehir Belediyesi ve TEDAŞ'a ait olduğu görülmüştür. Konut blokları çevresindeki tüm yeşil alanlar ile okul, hastane ve cami yapılarının bulunduğu parseller Maliye Hazinesi'ne aittir.

Şekil 9: Mülkiyet Dağılımı

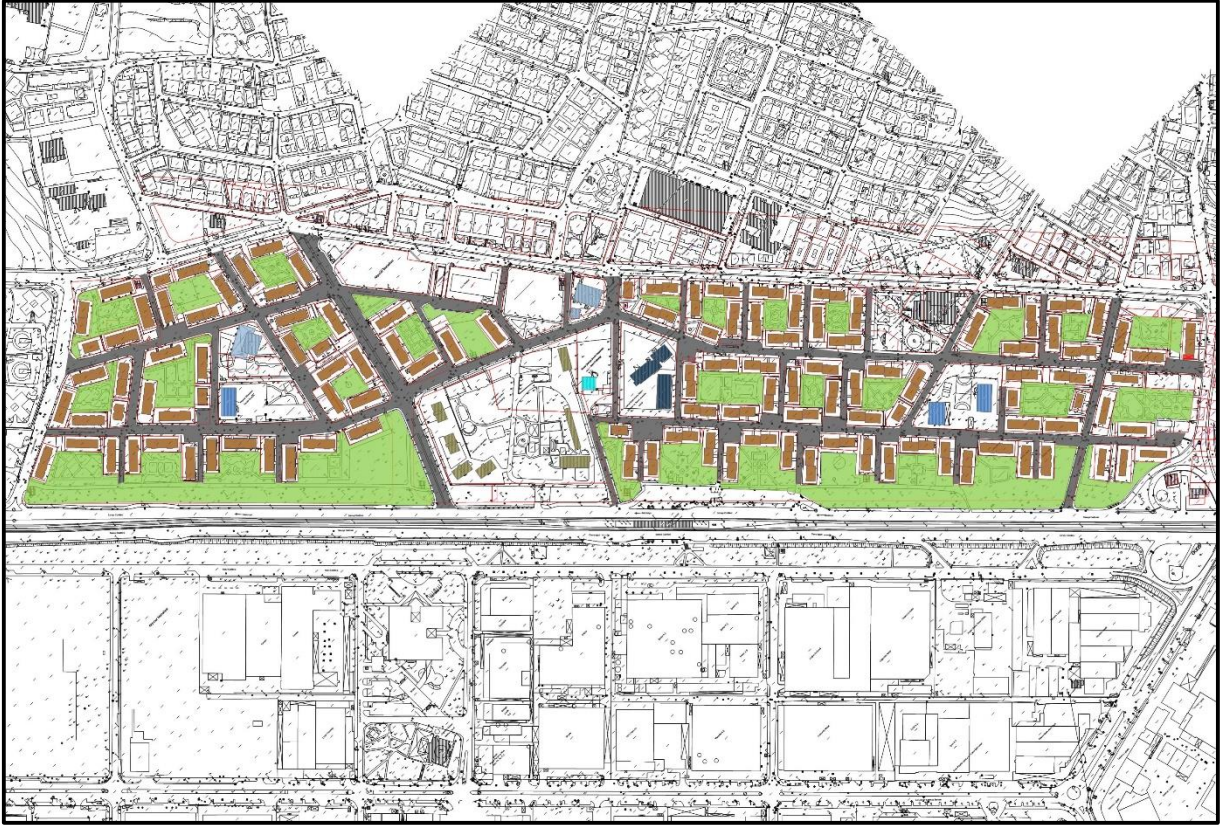


3.9. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanında toplam 229 bloktan oluşan 2290 adet konut, 17 adet dükkân, 2 adet ilkokul, 1 lise, 2 adet cami, Jandarma karakol ve sosyal tesisleri mevcuttur.

Topoğrafik yapısı düz olan çalışma alanı genel olarak, blok ve ayırık nizam şeklinde inşa edilmiş, bodrum + zemin + 4 normal kattan oluşan yapılardan oluşmaktadır. Çalışmaya konu alan kapsamında toplam 123 adet parsel mevcuttur. (124. Parsel 6122 Ada 3 parsel yıkılmış durumdadır.) Çalışma Alanı Defne Evleri, Gülen Evler, Açelya Sitesi, Harika Evler Sitesi, Özkardeşler Sitesi, Etibank Sitesi, Orkide Sitesi, 1050 Konutlar Sitesi, Yeni Ufuklar Sitesi, 150 Konutlar Sitesi, Burak Apartmanı, Harika Apartmanı, Uğur Apartmanı, Çağdaş Apartmanı, Gazi Apartmanı, Özlem Apartmanı ve Hisar Apartmanından oluşmakta olup, 17 adet tek blok, 106 adet ikiz blok olmak üzere toplam 229 adet bloktan ibarettir.

Şekil 10: Arazi Kullanımı



21

Yapı ruhsatları incelendiğinde, çalışma alanında yer alan yapıların yapı ruhsatlarının 1983 – 1994 yılları arasında düzenlendiği görülmektedir. Yapıların ruhsat yıllarına göre sınıflandırması aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo 3: Yapıların Ruhsat Yıllarına Göre Sınıflandırması

YAPI RUHSAT YILI	PARSEL ADEDİ	ORAN
1983	62	50.41%
1984	8	6.50%
1985	7	5.69%
1986	12	9.76%
1987	29	23.58%
1990	3	2.44%
1993	1	0.81%
1994	1	0.81%
TOPLAM	123	100.00%

Tablodan anlaşılabacağı üzere çalışma alanında yer alan yapıların tamamına yakını 35 – 40 yaş aralığındadır. Bu durum çalışma alanında yer alan yapıların mühendislik hizmetleri



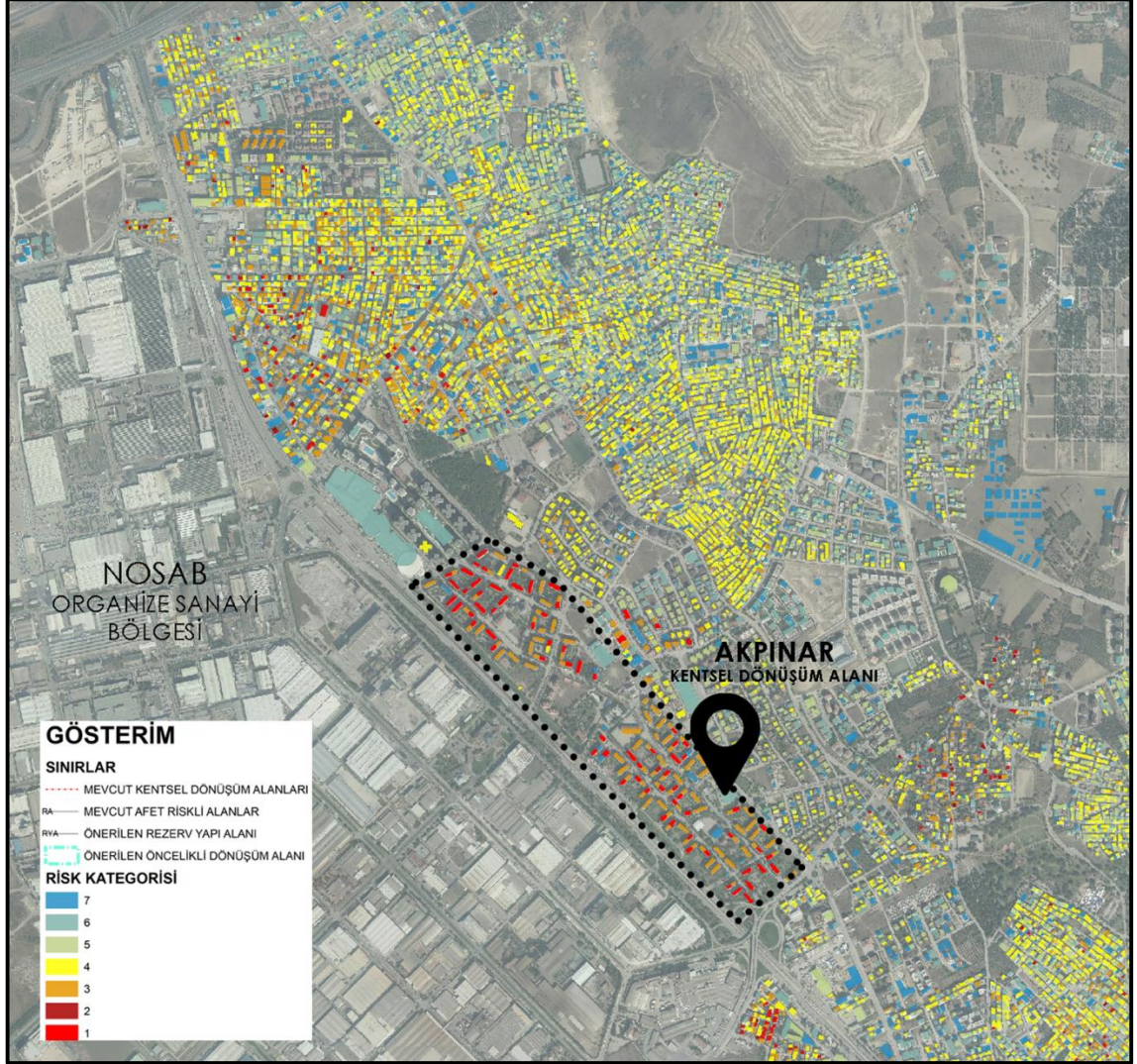
bakımından yetersiz durumda olduğunu, mevcut deprem mevzuatının ortaya koyduğu asgari güvenlik şartlarını sağlamaktan çok uzak olduklarını ortaya koyar niteliktedir. (Bkz. Ek13: Fotoğraf Albümü)

Proje alanında konut alanların orta alanlarında bulunan parseller tapuda arsa vasıflı görülmekte olup ortak kullanımdaki bu alanlar yeşil alan ve çocuk oyun alanı olarak kullanılmaktadır. Ayrıca 6106 ada 7,8,9 parseller kültürel tesis, 6092 ada 1 parsel ortaöğretim tesisi, 6016 ada 1 parsel ilköğretim tesisi, 6076 ada 4 parsel dispanser alanı, 6090 ada 1 parsel dini tesis alanı, 6080 ada 2 parsel spor alanı (futbol sahası) olarak kullanılmaktadır. Bununla beraber alanda 6094 ada 22,23 parsel, 6095 ada 8,9 parsel ve 6080 ada 3 parseller TEDAŞ mülkiyetinde bulunan trafo alanlarıdır.

3.10. RİSK ANALİZİ

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 2019 yılında Bursa ana kent yerleşimi bütününde olası bir depreme karşı risk durumunu ortaya koyan Bursa Merkez Planlama Bölgesi Zemin Kaynaklı Risk Değerlendirmesi yapılmıştır. Zemin kayma dalga hızı (VS30), bina yaşı ve bina kat adedi kriterleri gözetilerek risk faktörü puanlamaya tabi tutulmuştur. VS30 hızını basitçe izah etmek gerekirse, olası bir deprem esnasında deprem dalgalarının zeminde ne kadar hızlı hareket ettiğinin bir ölçümü olarak tabir edilebilir. Bu hız ne kadar düşük ise deprem esnasında zeminde deprem dalgasının geçirdiği süre daha fazla olacağından yıkıcı etkisi de o derece yüksek olmaktadır. 1050 Konutlar Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı da zemin yapısı bakımından Bursa ilinde VS30 hızlarının en düşük olduğu bölgelerden biridir. Bunun yanında mevcut binalarının 35 – 40 senelik olduğu da değerlendirmeye dâhil edildiğinde, söz konusu analiz neticesinde dönüşüm alanı Bursa kent merkezinde deprem riskinin yüksek olduğu bir bölge olarak karşımızdadır. Bursa Merkez Planlama Bölgesi Zemin Kaynaklı Risk Değerlendirme Haritasına göre planlama alanı Risk Faktörü "1", "2" ve "3" nolu gruplar içindedir. Bu gruplar en riskli alanları teşkil eder.

Şekil 11: Risk Analizi



3.11. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

3.11.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 19.01.1998 tarihli onayı ile onaylı 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planına göre “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak ayrılmıştır. Planda, Kentsel Yerleşme Alanlarına yönelik uygulama hükümleri şu şekilde tanımlanmaktadır:

“6.2.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

6.2.1.1. Planlama bölgeleri dışındaki belediyelerin yerleşme ve gelişme alanları ile ilgili imar planları, ilave, revizyon ve mevzii imar planlarının yapımı ve onayında bu planın genel ilke ve hedeflerine uyulması zorunludur.

6.2.1.2. Bu planın onama tarihinden sonra belediyesince hazırlanacak imar planları ve ilave imar planlarında öngörülen kullanımlar ve bunlara yönelik ihtiyaçlar sadece o yerleşime ait olacaktır. Bu



kullanımların yer seçimi ve nitelikleri hakkında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması zorunludur.

6.2.1.3. Bu planla irdelenmesi öngörülen planlar hariç, planın onama tarihinden önce onanlı uygulama imar planları ve hükümleri geçerlidir.

6.2.1.4. Planlama bölgeleri dışında yer alacak öneri sanayi bölgeleri, organize ya da ihtisas sanayi bölgeleri şeklinde kurulacaktır. Bu alanların yer seçimi Bilim, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın uygun görüşü ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda sonuçlandırılır.

Ancak organize sanayi bölgelerinde faaliyetine ilgili mevzuatı gereği izin verilmeyen ya da ihtisaslaşması mümkün olmayan sanayi tesislerinin, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak bu planda değişiklik yapılması suretiyle köy yerleşik alanlarının dışında yapılması mümkündür.

6.2.1.5. Planlama bölgeleri dışındaki öneri küçük sanayi bölgeleri ihtiyacı karşılayacak şekilde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izini almak koşulu ile oluşturulabilir. Küçük Sanayi Bölgelerinde yapılanma koşulları imar planlarında belirlenir.

6.2.1.6. Orhaneli, Keles, Büyükorhan ve Harmancık yerleşmeleri planlama bölgeleri dışında kalmakla beraber Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bütününde önem arz etmekte olup, bu alanlarda tarım ve hayvancılık tesisleri ve yayla turizminin desteklenmesi esastır."

Çalışma sahası, Çevre Düzeni Planı'nda tanımlanan planlama bölgelerinden "Merkez Planlama Bölgesi" içerisinde yer almakta olup, bu planlama bölgesi için belirlenen uygulama hükümleri şu şekildedir:

"6.1.1.5. MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ

6.1.1.5.1. Planlama bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 2.200.000 kişidir.

6.1.1.5.2. Merkez planlama alanı içinde yer alan tarihi merkezin korunması, sıhhileştirilmesi ve restorasyonu esastır.

6.1.1.5.3. Merkez planlama bölgesinin 2020 yılında kimliğini, ağırlıklı olarak hizmet sektörünün belirleyebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

6.1.1.5.4. Bu planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.

6.1.1.5.5. Yerleşme merkezinin desantralizasyonu esastır.

6.1.1.5.6. Merkez planlama alanı içinde yer alan sanayi bölgeleri mevcut veri olarak alınmıştır. Boş parsellerde yer seçecek sanayi kuruluşlarının alanlarının ileri teknoloji kullanarak üretim yapması gerekmektedir.

6.1.1.5.7. Bursa ve Demirtaş Organize Sanayi Bölgeleri'nde arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.

6.1.1.5.8. Gürsu-Kestel'de bulunan sanayi alanlarının mevcut durumu dışında genişletilmemesi esastır. Ayrıca tüm mevcut sanayi alanları irdelenecektir.

6.1.1.5.9. Merkez planlama alanı içinde kooperatif şeklinde yapılan küçük sanayi bölgeleri Duaçınarı ve Balıklı'dır. Bu küçük sanayi bölgeleri kendi içlerinde idare birimlerini oluşturacaktır. Ayrıca söz konusu alanlar irdelenecektir. Büyük ölçekli sanayi kullanımlarının bu alanlarda yer seçmemeleri esastır.

6.1.1.5.10. Ova korunmasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır.

6.1.1.5.11. Ova içinde noktasal olarak yer seçmiş olan sanayi alanlarının tasfiye edilmesi hedeflenmektedir.

6.1.1.5.12. Ova içinde noktasal olarak yerleşime açılmış konut alanları irdelenecek konut alanları kapsamındadır (Demirtaş Belediyesi belediye sınırları içindeki toplu konut alanı gibi).

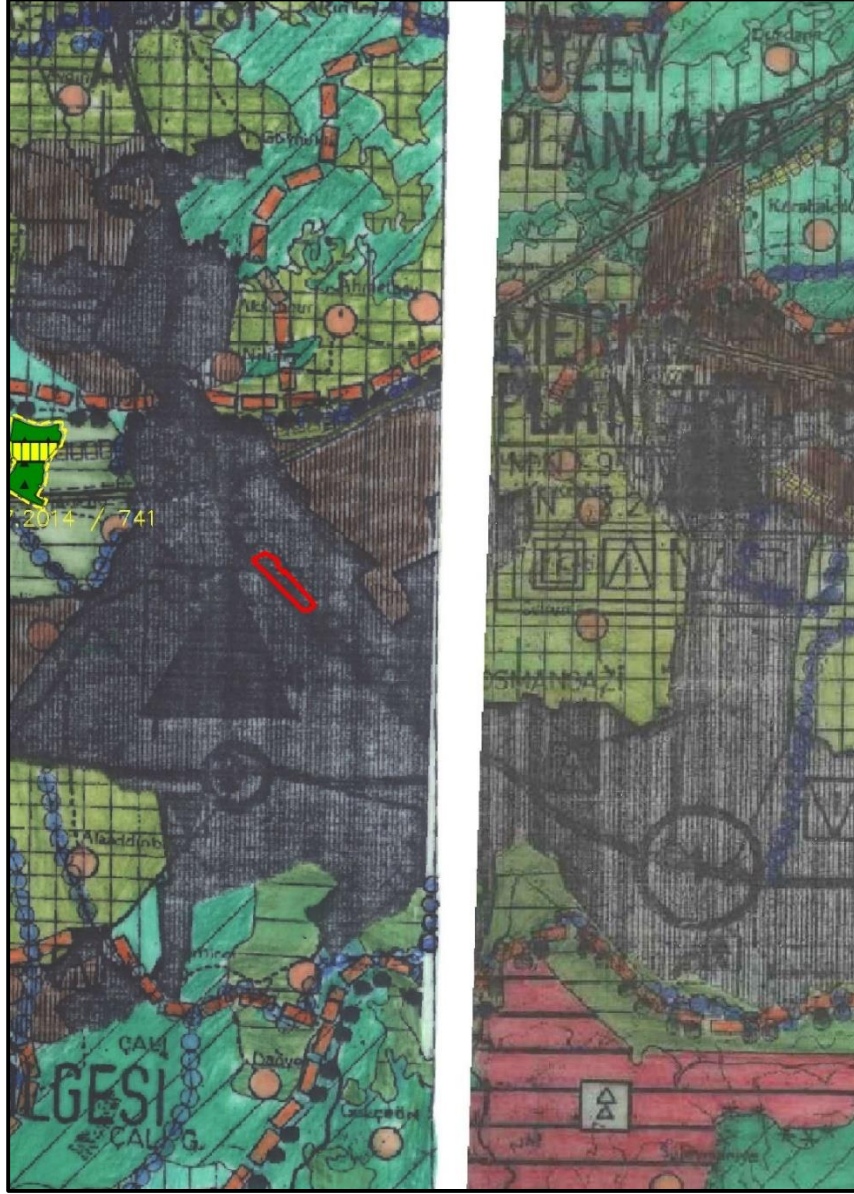
6.1.1.5.13. Merkez planlama alanı yerleşiminin sağlaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.

6.1.1.5.14. Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacaktır.

6.1.1.5.15. Merkez planlama alanı için 1/25.000 ölçeğinde Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım planlaması yapılacaktır."

Yürürlükteki plan kararları Merkez Planlama Bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemeyeceğini, mevcut yapılaşmış sahalarda sıhhileştirmenin esas alınması gerektiğini ve kent merkezinin desentrazile edileceğini ortaya koymaktadır.

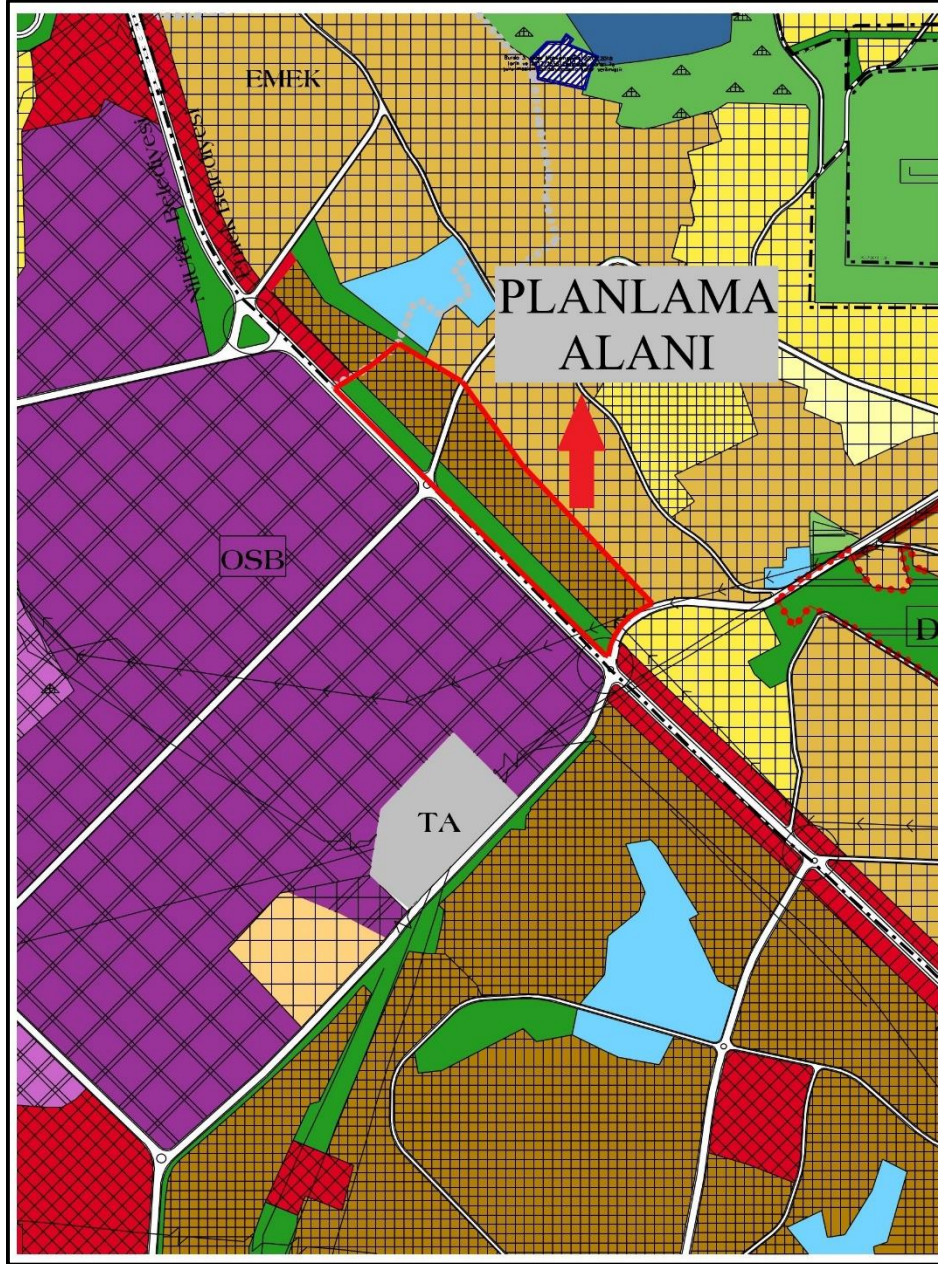
Şekil 12: 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı



3.11.2. 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylı 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planına göre “Yüksek Yoğunluklu (350 kişi/ha) Meskûn Konut Alanı” ve kısmen “Büyük Kentsel Yeşil Alan” olarak ayrılmıştır.

Şekil 13: 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı



1/25.000 ölçekli nazım imar planının kentsel yerleşme alanlarına yönelik uygulama hükümlerinde yoğunluk kararlarını yönlendirecek nitelikte plan kararları üretilmiştir. İlgili uygulama hükümlerinde “7.1.... Planlama alanında yer alacak yoğunluklar bu planda önerilen brüt yoğunlukları aşamaz. Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder...” denmektedir. Planlama alanında yer alan yüksek yoğunluklu (350 kişi/ha) konut alanı büyüklüğü yaklaşık 33,5 ha’dır. Buna göre 1/25.000 ölçekli nazım imar planında planlama sahasında azami 11.725 kişi yaşayabileceği öngörülmüştür.



1/25.000 ölçekli nazım imar planının kentsel gelişime yönelik hedeflerinden başlıcaları şunlardır:

“3.3.3.1. Mevcut ve öneri kentsel alan kullanımlarında; sürdürülebilirliğin sağlanması,

3.3.3.2. Yapılaşma ve arazi kullanım kararlarında, çağın ve teknolojinin gereği fen, sanat, sağlık ve çevre koşullarına uygun teşekkülünün sağlanması,

3.3.3.3. Bölgenin jeolojik yapısına uygun yapılaşmanın sağlanması,

...

3.3.3.7. Bölgelerde farklı kentsel aktiviteler ile mekânın her zaman rasyonel kullanımının sağlanması,

...”

3.11.3. 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 17.07.2008 tarih ve 487 sayılı kararı ile onaylı 1/5.000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı kapsamındadır. Bu plan kararlarına göre planlama alanı, 400 kişi / ha yoğunluklu meskûn konut alanları ve bunlara servis veren sosyal – teknik altyapı alanlarından oluşmaktadır.

1/5.000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı açıklama raporunda nüfus projeksiyonuna yönelik olarak “Planlama için nüfus kabulünün, 2025 yılı için ortalama 642.918 kişi olarak alınması uygun olacaktır.” Denmektedir. 2021 yılı verilerine göre Osmangazi İlçesi nüfusunun 881.459 kişi olduğu göz önüne alındığında, yürürlükteki nazım imar planının bütüncül bir revizyona ihtiyaç duyduğu net biçimde ortadadır.

27

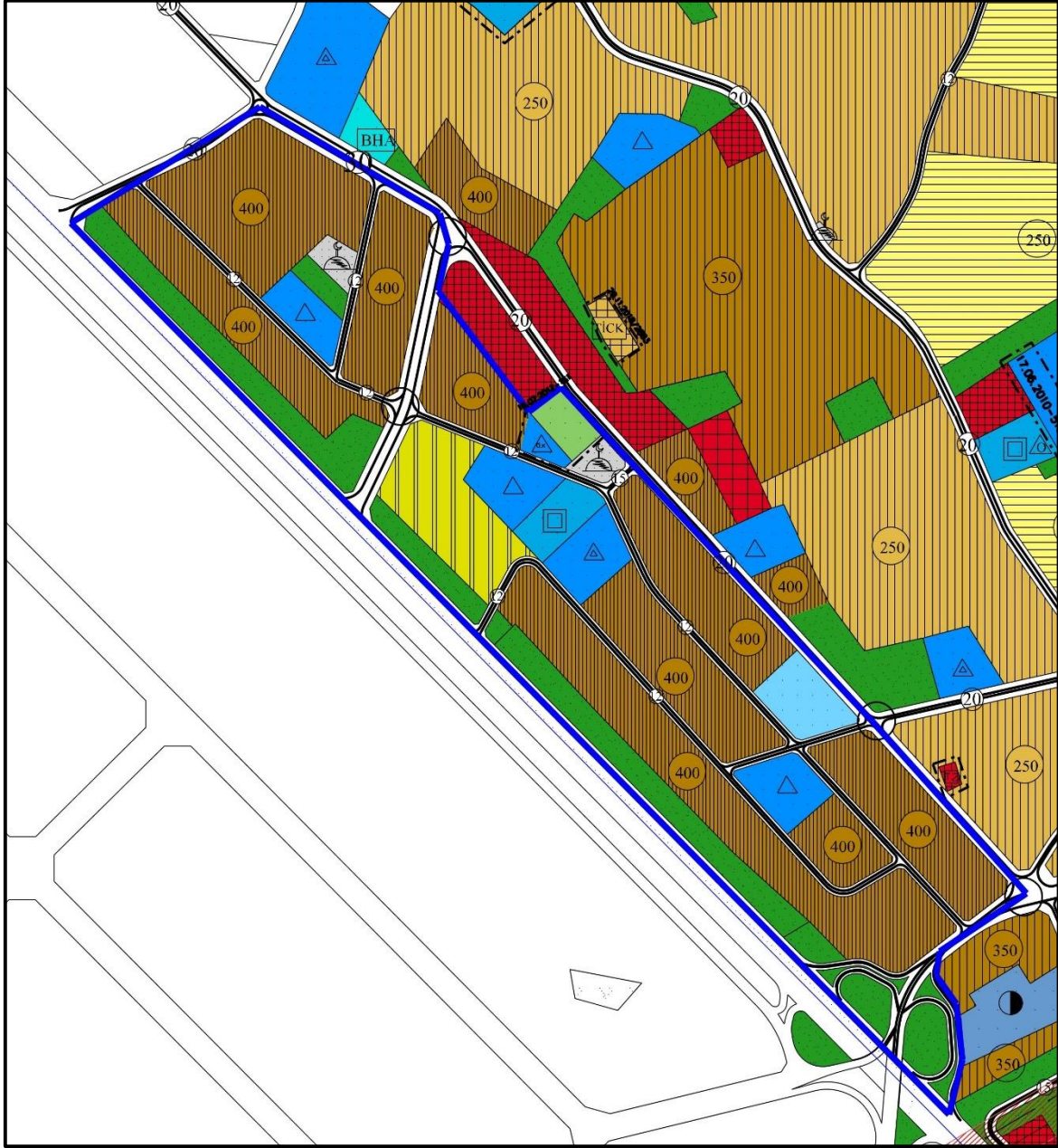
Yürürlükteki planın 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve 1/25.000 ölçekli nazım imar planının koruma geliştirme hedeflerini aynen koruduğu; kentsel gelişimi yönlendirecek nitelikte yeni bir karar üretmediği görülmüştür.

Yürürlükteki planın uygulamaya yönelik plan hükümlerinde;

“B). 1.1. Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskûn alanlarda bu planda uygulama imar planındaki yoğunluktan fazla yoğunluk önerilmiş olsa bile 1/1000 ölçekli planların nüfus yoğunluğunu artıran plan revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun arttırılması ancak alandaki sosyal donatıların artırılmasını veya kentsel dönüşümü içeren imar planları kapsamında yapılabilir.” Denmektedir.

İlgili hükme göre kentsel dönüşüm amaçlı yoğunluk artırım kararlarının plan bütününde desteklendiği anlaşılmaktadır.

Şekil 14: 1/5.000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı



1/5.000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planına göre planlama sahasında yer alan fonksiyonların alansal dağılımı şu şekildedir:



Tablo 4: 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planına Göre Fonksiyonların Alansal Dağılımı:

FONKSİYON	YÜZÖLÇÜM (M2)	ORAN (%)
MESKUN KONUT (400 KİŞİ/HA)	235.689	63,80
ASKERİ ALAN	23.879	6,46
İLKÖĞRETİM ALANI	22.036	5,96
ORTAÖĞRETİM ALANI	8.137	2,20
ÖZEL KREŞ ALANI	2.241	0,61
PARK ALANI	52.007	14,08
SPOR ALANI	4.306	1,17
SAĞLIK ALANI	6.747	1,83
İBADET ALANI	5.502	1,49
KÜLTÜREL TESİS ALANI	8.882	2,40

Planda belirlenen 400 kişi / ha nüfus yoğunluğu doğrultusunda, planlama sahası içerisindeki 23,5 ha büyüklüğündeki konut alanlarında 9.427 kişi yaşayabileceği görülmüştür. Planlama sahası dışında, yakın çevresinde çok değişken nüfus yoğunlukları önerildiği görülmektedir. Bu yoğunluklar 250 kişi/ha – 350 kişi/ha – 400 kişi/ha olarak farklılık arz etmektedir. Planlama sahası yakın çevresi içinde nüfus yoğunluğu en yüksek konut alanını oluşturmakta olup; planda belirlenen yoğunluk kararının kentsel dönüşümü teşvik etme amacı güttüğü anlaşılmaktadır.

Planla belirlenen arazi kullanım kararları içerisinde konut alanları yaklaşık % 64'lük oranla en fazla büyüklüğe sahiptir. Bunun ardından yaklaşık % 14 oran ile park ve dinlenme alanları gelmektedir. Bunların dışında planlama sahası içerisindeki en belirgin kullanım askeri alandır. İlgili alan İl Jandarma Karakolu ve lojmanları olarak kullanılmaktadır.

3.11.4. 1/1.000 Ölçekli Bursa 2 Nolu Yalakçayır G.Ö.B. 2985 Sayılı Toplu Konut

Uygulama İmar Planı

Planlama sahası, ilk defa Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.02.1989 tarih ve 103 sayılı kararı ile onaylanan; sayısal ortama aktarılmak üzere Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2004 tarih ve 299 sayılı kararı ile tekrar onaylanan 1/1.000 ölçekli Bursa 2 Nolu Yalakçayır G.Ö.B. 2985 Sayılı Toplu Konut Uygulama İmar Planı kapsamındadır.

Yürürlükteki uygulama imar planı konut alanları için blok nizam ve 5 kat yapılaşma koşulu belirlemiş olup, blok nizam parsellerde şekilsel kitleler tanımlıdır. Fiilen var olan konut yapıları şekilsel kitleler ile örtüşmekte olup, konut parsellerinin taban alanı ortalama TAKS: 0,40'a tekabül etmektedir. Onaylanan imar planında "1050 Konutlar" adı ile bilinen konut alanları, 115 adet 5 katlı ikiz blok ve 11 adet 5 katlı tekli blok planlanmıştır. Ön bahçe mesafesi 5 m., yan bahçe mesafesi 3 m. şartı konmuştur. Oluşturulan bloklar zemin + 4 normal kat olmak üzere 5 katlıdır. Bodrum katlarda sığınak ve kömürlükler yer almakta olup bağımsız bölüm bulunmamaktadır. Zemin ve normal katlarda her katta 2 daire yer almaktadır. Daireler yaklaşık 110 m² kullanım alanına sahip 3+1 tipindedir. Bloklar konumu itibarıyla iç bahçelere baktırılarak, ortalarında çocuk parkları oluşturulmuştur. Devlet eliyle üretilen sosyal konut projelerinde, 1970'li yıllarda mimarlık yeniden ele alınmış ve ülke teknolojisinin olanaklarına uyulanmıştır. Akan düz çatılar eğimli çatıya dönmüş, enerji tasarrufu için pencereler küçülmüş,

Şekil 15: 1/1.000 ölçekli Bursa 2 Nolu Yalakçayır G.Ö.B. 2985 Sayılı Toplu Konut Uygulama İmar Planı





Yürürlükteki planda tanımlanan fonksiyonların alansal dağılımı şu şekildedir:

Tablo 5: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Fonksiyonların Alansal Dağılımı

FONKSİYON	YÜZÖLÇÜM (M2)	ORAN (%)
KONUT ALANI	117.285,05	21,23
TİCARET ALANI	617,01	0,11
ASKERİ ALAN	23.002,74	4,16
BELEDİYE HİZMET ALANI	2.064,29	0,37
İLKÖĞRETİM ALANI	22.096,71	4,00
ORTAÖĞRETİM ALANI	7.882,03	1,43
SAĞLIK ALANI	3.860,75	0,70
KÜLTÜREL TESİS ALANI	8.733,36	1,58
İBADET ALANI	4.460,42	0,81
PARK ALANI	130.682,91	23,66
SPOR ALANI	3.868,69	0,70
TRAFO ALANI	601,91	0,11
HRS İSTASYONU	1.876,04	0,34
YOL + OTOPARK + HRS + KAVŞAK + REFÜJ	225.290,08	40,76
TOPLAM	552.322	

Mevcut planda konut alanları için yapılaşma emsali belirtilmemiş olması sebebi ile plan nüfusunun belirlenmesinde çeşitli kabullerden hareket edilmesi gerekmektedir. Yapılan saha araştırmalarında konut alanlarının fiili yapılaşma durumunun plan ile uyum içerisinde olduğu gözlemlenmiştir. 2021 yılında Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan 1050 Konutlar ve Çevresi Kentsel Dönüşüm alanı Mevcut Durum Değer Tespit Raporuna göre konut alanlarının toplam inşaat alanı 228.366 m²'dir. Bina içi emsal harici ortak alanların ortalama yüzdesi % 15 olarak kabul edildiğinde toplam emsale dâhil inşaat alanı 194.111,10 m² olarak gerçekleşmektedir. Konut alanları toplam yüzölçümü 117.285,05 m² olduğuna göre, planda yer alan konut alanlarının ortalama emsal değeri $194.111,10 / 117.285,05 = 1,66$ olarak hesaplanmıştır.

Yürürlükteki 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planına göre bir kişinin asgari yaşam alanı 31,25 m²/kişi olarak kabul edilmektedir. Buna göre 1/1.000 ölçekli uygulama imar planında ayrılan konut alanlarında $194.111,10 / 31,25 = 6.212$ kişi yaşayabileceği hesaplanmıştır.

Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli nazım imar planına göre ise planlama sahasında 9.427 kişi yaşaması öngörüldüğü göze alındığında, 1/1.000 ölçekli planla belirlenen yoğunluk kararlarının üst ölçek planın yoğunluk kararlarının çok altında kaldığı, üst ölçek plan kararları ile uyumsuz olduğu görülmüştür.

Planlama alanındaki en belirgin sosyal altyapı alanı tüm konut alanlarını avlu düzeninde çevreleyen park alanlarıdır. Park alanlarının toplam planlama sahası içerisindeki yüzdeki yaklaşık % 23'tür. Alan dağılımını ortaya koyan tabloda % 40 oranla en fazla kullanım yol – otopark – kavşak – HRS (Hafif Raylı Sistem) oluşturmakta olup bunun sebebi Mudanya Caddesinin plana komşu kısımlarının ve Flament Kavşağı'nın plan sınırları dâhilinde olmasıdır.



Planlama sahası içerisindeki yegâne ticari kullanım, planlama sahası güney doğusunda yer alan 617 m² büyüklüğündeki ticaret alanıdır.

3.12. SOSYAL – TEKNİK ALTYAPI

3.12.1. Sosyal Altyapı Alanları

Planlama alanında fiilen 2 adet ilkököl, 1 lise, 2 adet cami yer almaktadır. Osmangazi Belediyesi mülkiyetinde bulunan kültürel tesis alanında kültür merkezi yer almakta iken tesis Osmangazi Belediyesi'nce yıkılmış olup yeniden projelendirme süreci devam etmektedir.

Planlama sahasında toplam 6.212 kişi yaşayabileceği hesaplanmış olup bu nüfusun planda erişebildiği sosyal altyapı oranı ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde sosyal altyapılar için belirlenen asgari oranlar şu şekildedir:

Tablo 6: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Göre Sosyal Altyapılar

FONKSİYON	YÜZÖLÇÜM (M2)	KİŞİ BAŞI ORAN (M2/KİŞİ)	ASGARİ STANDART (M2/KİŞİ)
İLKÖĞRETİM ALANI	22.096,71	3,56	6,60
ORTAÖĞRETİM ALANI	7.882,03	1,43	
KÜLTÜREL TESİS ALANI	8.733,36	1,41	1,50
PARK ALANI	130.682,91	21.04	10,00
SPOR ALANI	3.868,69	0,62	
SAĞLIK ALANI	3.860,76	0,62	1,60
İBADET ALANI	4.460,42	0,72	0,75

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlanan asgari oranlar göz önüne alındığında plan dâhilinde yer alan park alanlarının bu standartların çok üzerinde sahaya yayıldığı anlaşılmaktadır. Diğer sosyal altyapı türlerinde ise asgari standartları sağlayabilen kullanım türü bulunmamaktadır. Park alanlarının yoğunluğu sebebiyle sosyal altyapıların kişi başına düşen toplam oranı, 29,40 m²/kişi olarak gerçekleşmiştir.

3.12.1.1. Eğitim Alanları

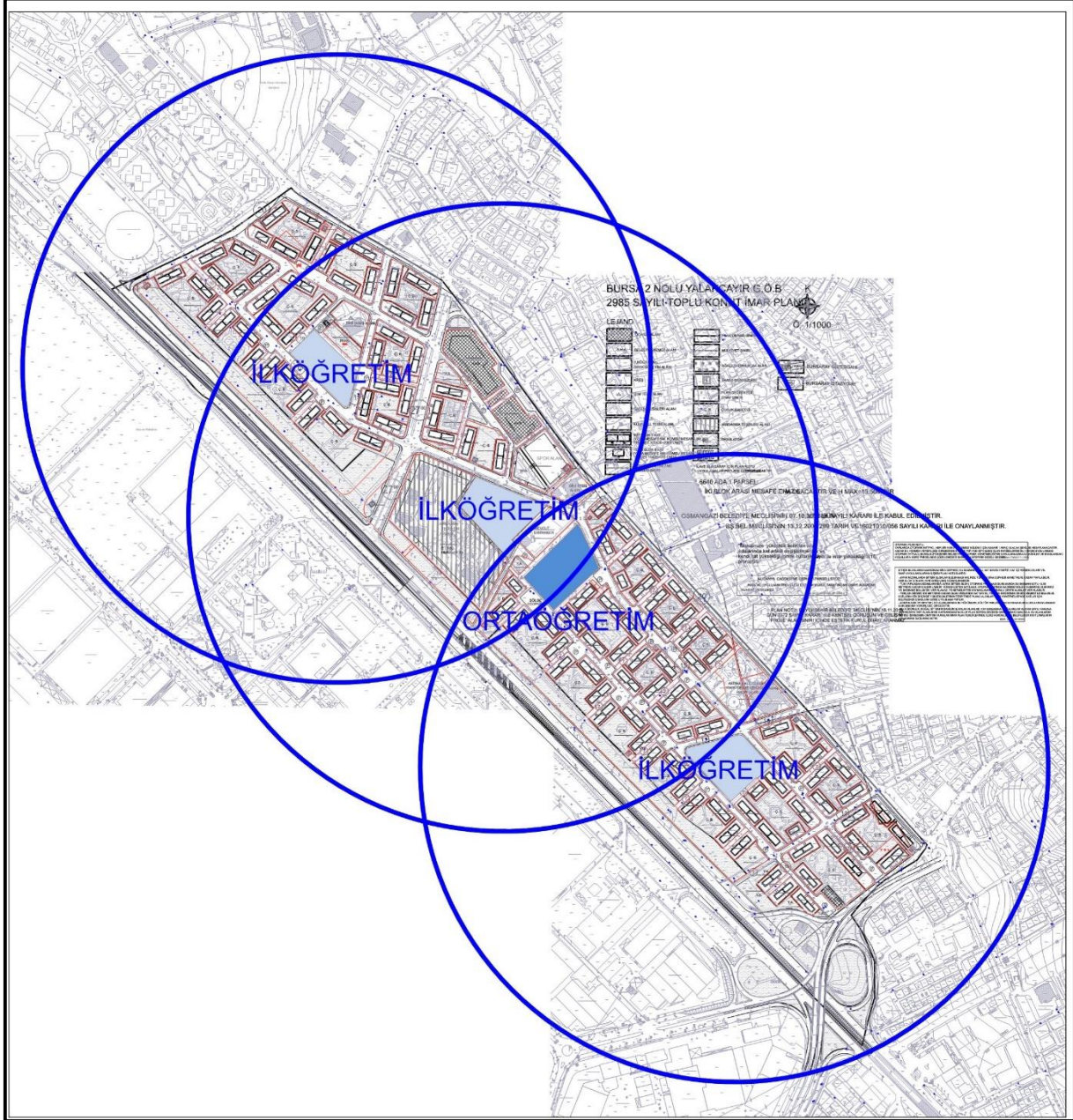
Yürürlükteki plana göre ilköğretim alanı olarak ayrılmış olan sahalarda Farabi İlkokulu ve Pilot Sanayi İlkokulu yer almaktadır. İl Jandarma Komutanlığı ile bitişik konumdaki ilköğretim alanı ise fiilen boştur. Ortaöğretim alanında Osmangazi Hüma Hatun Meslek ve Teknik Anadolu Lisesi yer almaktadır. Meslek lisesinin mevcut yapısına ilave yeni lise inşaatı devam etmektedir.

Planda yer alan ilköğretim alanları büyüklüğü 22.096,71 m² olup, kişi başına 3,56 m²/kişi ilköğretim alanı düşmektedir. Ortaöğretim alanı büyüklüğü ise 7.882,03 m² olup, kişi başına ortaöğretim oranı 1,43 m²/kişidir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde ilkököl alanları için asgari yürüme mesafesi 500 metre, ortaokul alanları için 1.000 metre, lise alanları için ise 2.500 metre olarak belirlenmiştir. Planda belirlenen ilköğretim tanımı hem ilkököl hem de ortaokul alanlarını kapsadığından asgari mesafe 500 metre olarak planlama sahasında eğitim alanlarının hizmet çapları ortaya

konmuştur. Ortaöğretim sahası için hizmet çapı 2.500 metre olarak alınmıştır. Buna göre planlama sahası içerisinde yer alan ilköğretim ve ortaöğretim tesis alanlarının tamamı azami yürüme mesafesi koşullarını sağlamaktadır.

Şekil 16: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Eğitim Alanları Hizmet Çapları



3.12.1.2. Sağlık Alanları

Yürürlükteki plana göre sağlık tesisi olarak ayrılmış olan alanda Çekirge Devlet Hastanesi Semt Polikliniği ve Akpınar Aile Sağlık Merkezi yer almaktadır. Planlama sahasında sağlık tesis alanının kişi başına oranı 0,62 m²/kişidir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde aile sağlık merkezleri için azami yürüme mesafesi 500 metre olarak belirlenmiştir. Semt poliklinikleri bölgesel hizmet verdiğinden bunlar için azami yürüme mesafesi tanımlanamaz.

Planlama sahasında sağlık tesis alanına azami uzaklığın yaklaşık 1 km olduğu göz önüne alındığında semt polikliniğinin tüm planlama alanına yeterli hizmet sağladığı anlaşılmaktadır.

3.12.1.3. Dini Tesis Alanları

Planlama sahası içerisinde 2 adet cami bulunmaktadır. Planlama sahası kuzey doğusunda ise saha dışında bulunan İmamı Azam Camii de bölgeye hizmet verir niteliktedir. Bu cami ile birlikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde ibadet alanları için belirlenen 400 metrelik hizmet çapları planlama sahasının tamamının dini tesis alanlarından servis alabildiğini ortaya koymaktadır.

Şekil 17: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı İbadet Alanları Hizmet Çapları



3.12.1.4. Kültürel Tesis Alanları

Kültürel tesis alanı ise planlama alanı güney doğusunda yer almakta olup büyüklüğü 8.733,36 m²'dir. Planda yer alan bu kullanım fiilen boştur. Kültürel tesis alanında geçmişte kültür merkezi var iken Osmangazi Belediyesince bu tesis yıkılarak yeniden yapım süreci başlatılmıştır. Kültürel tesis alanlarının kişi başına düşen oranı 1,41 m²/kişi olup Yönetmelikte tanımlanan 1,50 m²/kişilik asgari standarda yakın bir değerdedir.

3.12.1.5. Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama sahasında yer alan yoğun park alanları yerleşim dokusunun temel bir unsuru ve ayrılmaz bir parçası haline gelmiştir. Fiili durumda Mudanya Yoluna cepheli park alanları dikkate değer ağaç varlığı ile konut alanları ve taşıt yoğunluğu yüksek karayolu arasında verimli bir izolasyon oluşturmaktadır. Diğer park alanları ise büyük oranda aktif kullanıma sahiptir. Konut parselleri öbekleri ortasına yerleştirilmiş olan bu parklar kamusal ortak sosyalleşme mekânları niteliğindedir. Planlama sahasında toplam 130.682,91 m² park alanı yer almakta olup kişi başına oranı 21,04 m²/kişidir. Bu oran yönetmelikte park alanları için belirlenen asgari standardın iki katından fazladır.

Planda var olan spor tesis alanında fiilen halı saha yer almaktadır. Spor alanının kişi başına düşen oranı ise 0,62 m²/kişidir.

Şekil 18: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Açık ve Yeşil Alanlar

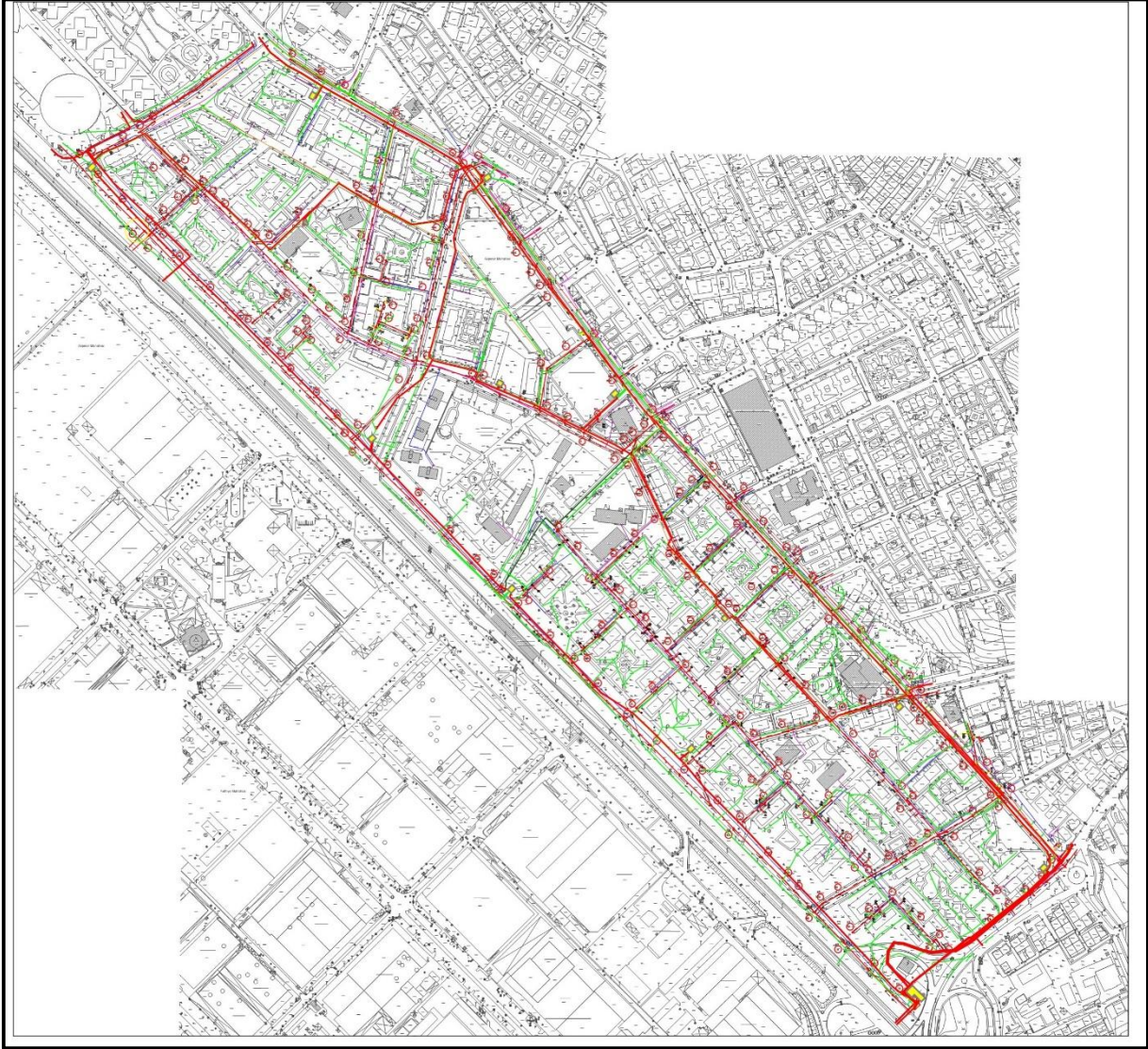


3.12.2. Teknik Altyapı Alanları

3.12.2.1. Altyapı Hatları

Tamamı yapılaşmış alanlardan oluşan planlama sahasında içmesuyu – yağmursuyu – kanalizasyon, doğalgaz, elektrik ve Telekom altyapısının tamamlanmış olduğu tespit edilmiştir. Mevcut altyapı hatları imar yolları güzergâhlarında yer almaktadır. Planlama sahası içerisinde 12 adet trafo yer almaktadır.

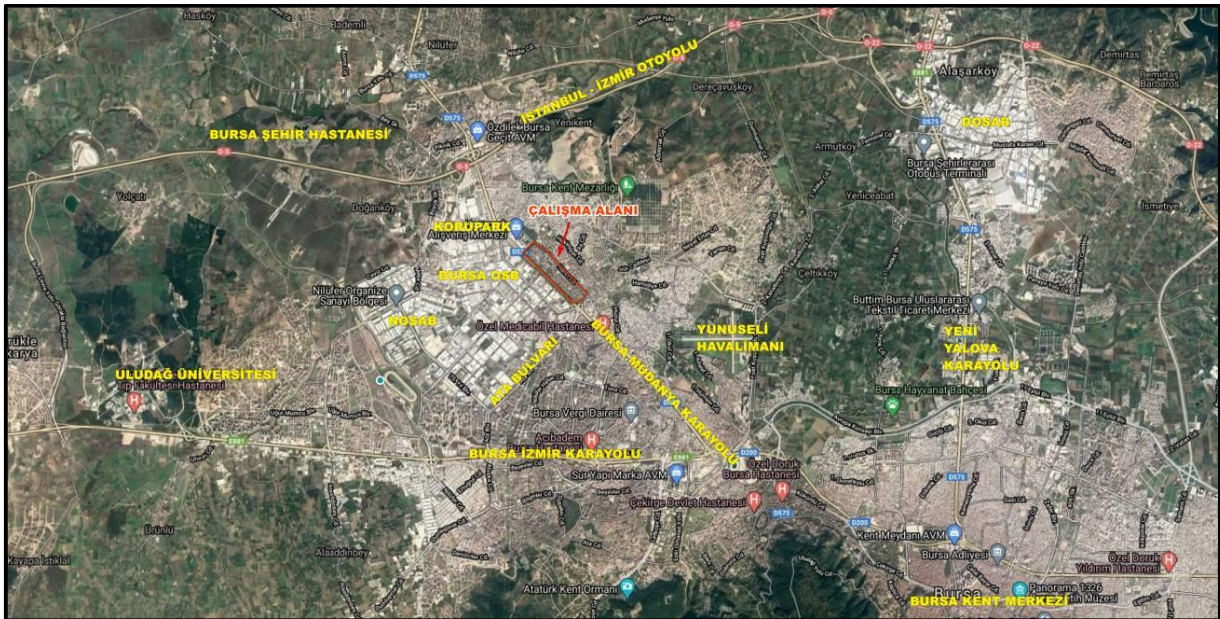
Şekil 19: İçmesuyu - Atıksu - Doğalgaz - Elektrik Hatları



3.12.2.2. Ulaşım

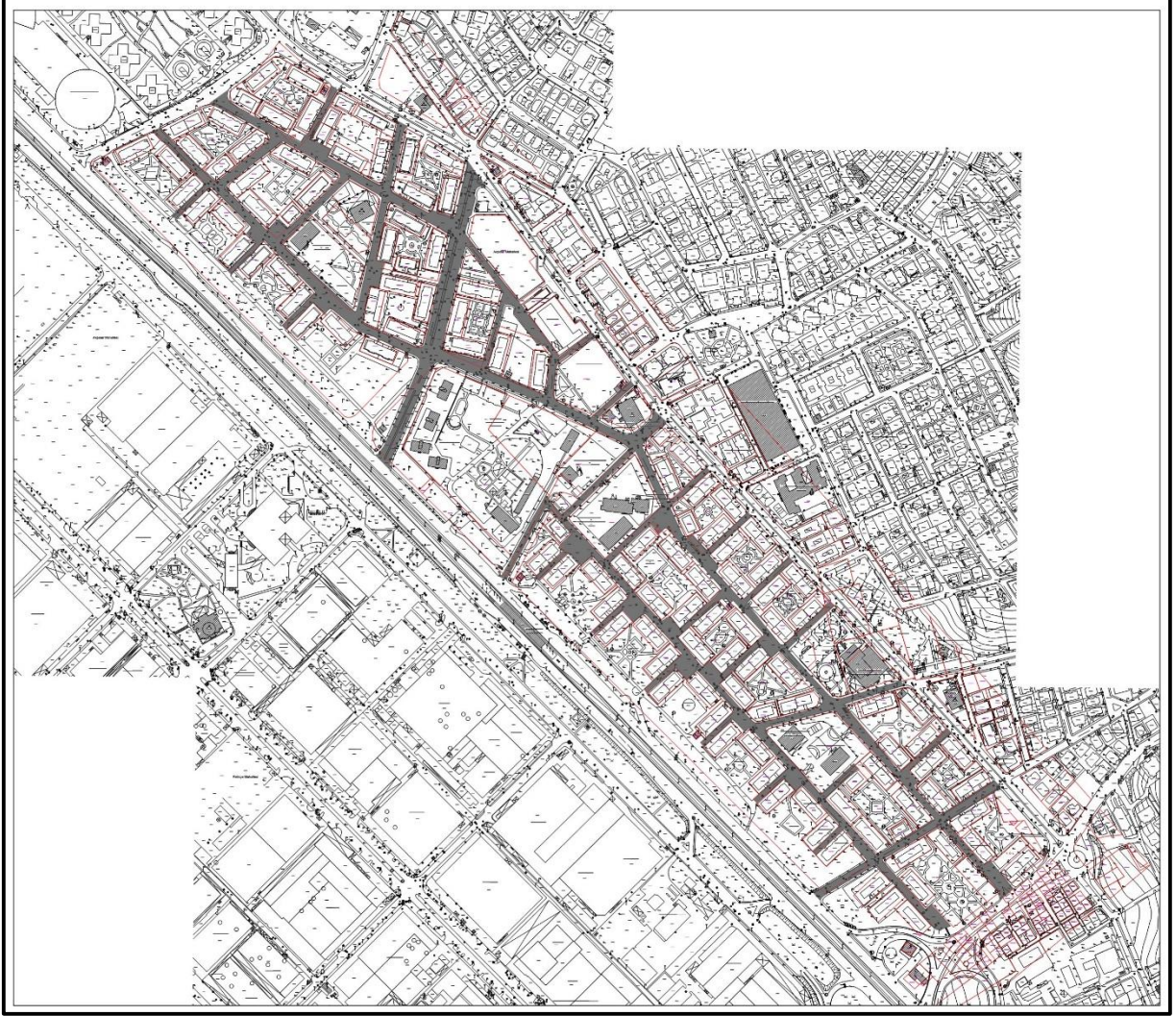
Çalışma sahası ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. Bursa ölçeğinde bakıldığında merkezi bir konumda oldukları görülmektedir. Çalışma alanı, hem kent merkezine

Şekil 20: Planlama Sahası Çevresi Ulaşım Güzergâhları



Planlama sahasını güneyde Mudanya Yolu, doğu ve batıda 40 metre ve 30 metre enkesitli taşıt yolları, kuzeyde ise 30 metre ve 20 metre enkesitli taşıt yolları çevrelemektedir. Planlama sahası içerisinde yer alan en üst kademe yol ise kuzey – güney aksında ilerleyen 26,50 metre enkesitli taşıt yoludur. Konut alanlarına hizmet veren dağıtıcı – toplayıcı yollar 10 metre ve 15 metre genişlikler arasında değişkenlik göstermektedir.

Şekil 21: Planlama Sahası Servis Yolları



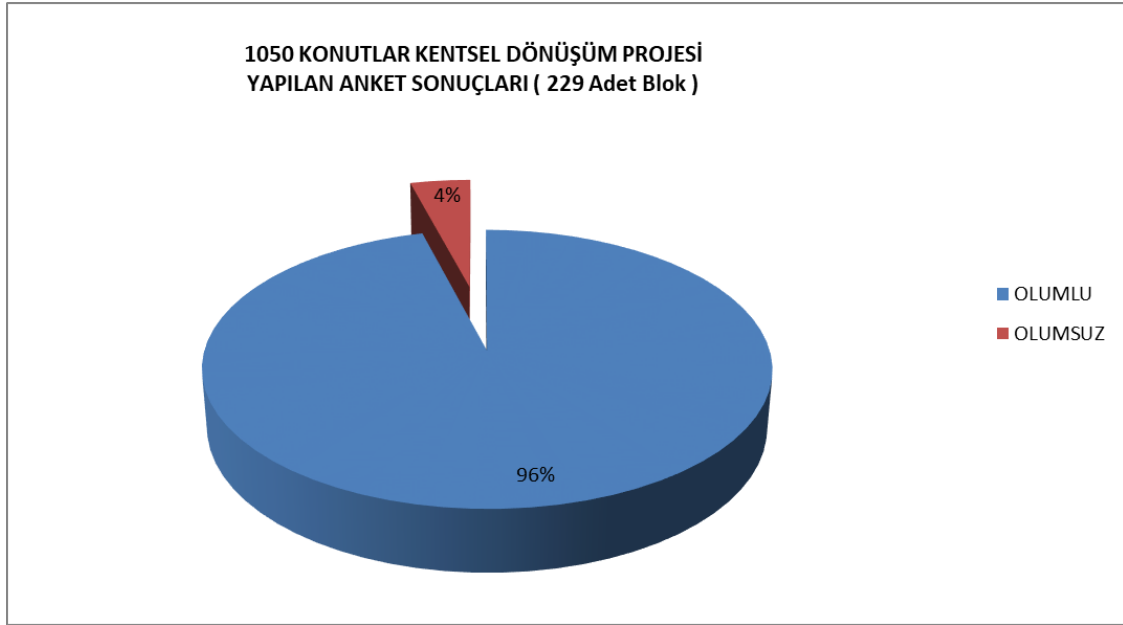
3.13. ANKET ÇALIŞMASI

Anket çalışmasının temel amacı; planın hedefi olan kentsel dönüşüm uygulamasının gerçekleştirilmesine yönelik olarak, mekânsal değişimlerden etkilenen insanların kentsel dönüşümüne karşı bakış açılarını ortaya koymaktır. Kentsel dönüşüm projesi uygulanan alanlarda yaşayanların görüşlerinin ortaya konulması, masa başında yapılan planlamaların eksikliklerini en aza indirmesi bakımından önemlidir.

Bu kapsamda 2022 yılı ortasında anket düzenlemek üzere plan sahası içerisinde yer alan 229 konut bloğundaki 2.290 hanenin tamamına ulaşılmaya çalışılmıştır. Ulaşılabilen 2.004 hanenin 1.922'si Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlanan kentsel dönüşüm uygulaması taslağına olumlu baktıklarını, 82 tanesi ile olumsuz baktıklarını bildirmiştir. Anketin örneklem oranı % 87,5'tir. Ankete katılanların % 96'sı olumlu, % 4'ü olumsuz görüş bildirmiştir.



Grafik 3: Planlama Sahası Anket Sonuçları:





4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Bursa Büyükşehir Belediyesinin 07 / 09 / 2022 tarih ve 150448 sayılı yazısı ile 1/5.000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu hakkında 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 / e maddesi gereğince kurum ve kuruluşlardan görüşleri istenmiştir. Kurum görüşü talep edilen idare ve kuruluşlar şunlardır:

- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
- Milli Emlak Dairesi Başkanlığı
- İl Milli Eğitim Müdürlüğü
- İl Sağlık Müdürlüğü
- İl Jandarma Komutanlığı
- Osmangazi Belediye Başkanlığı
- Bursagaz A.Ş.
- TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.
- BUSKİ Genel Müdürlüğü
- Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı

İlgili kurum ve kuruluşlarca öneri plan değişikliği ve revizyonu hakkında bildirilen görüşler şu şekildedir:

- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Bkz. EK1)

15.09.2022 tarih ve 4548227 sayılı yazı ile bildirilen kurum görüşünde “Söz konusu alan 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken alanlar içerisinde kalmamaktadır. Bakanlığımız Sit Alanları Yönetim Sistemi (TVKSAYS) yapılan inceleme sonucunda söz konusu alanda mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca; yapılacak çalışmada ÇED konusunda görüşe ihtiyaç duyulması halinde, ÇED başvurularının İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.” Denmektedir.

- Milli Emlak Dairesi Başkanlığı (Bkz. EK2)

14.09.2022 tarih ve 4559630 sayılı yazı ile bildirilen kurum görüşünde “Konu hakkında Muradiye Emlak Müdürlüğünden alınan 14.09.2022 tarih ve 4536609 sayılı yazı eki Teknik Raporda, planlama çalışması sırasında Hazine taşınmazlarının DOP'tan(Düzenleme Ortaklık Payı) karşılanacak alanlara denk getirilmemesi, Müdürlüğümüzce kamu hizmetlerine tahsis edilen(eğitim, sağlık ve askeri alanlar) alanında kalan kiralanan veya irtifak hakkı tesis edilen alanların dikkate alınarak planlama yapılması gerektiği belirtilerek planın askı çıkarıldığında Hazine menfaati açısından yeniden değerlendirilmek üzere tekrar gönderilmesi gerektiği bildirilmiştir. Bu nedenle, söz konusu teknik raporda belirtilen hususlara uyulması koşuluyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu planlaması yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.” Denmektedir.



- İl Sağlık Müdürlüğü (Bkz. EK3)

13.09.2022 tarih ve 754 sayılı yazı ile bildirilen kurum görüşünde “İlgi yazınız ekinde gönderilen Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 1050 Konutlar Bölgesi için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin yapılmasında bir sakınca görülmemektedir.” Denmektedir.

- İl Jandarma Komutanlığı (Bkz. EK4)

14.09.2022 tarih ve 13083822 sayılı yazı ile bildirilen kurum görüşünde “Kentsel dönüşümü planlanan alan içerisinde J.Gn.K.lığına tahsisli 6640 ada, 1 parsel, 23.003 m. arazi üzerinde Osmangazi İlçe J.K.lığı hizmet binası, (4) blok lojman binasının bulunduğu ve söz konusu alanda yapım aşamasında veya yapımı planlanan proje bulunmadığını rica ederim.” Denmektedir.

- Osmangazi Belediye Başkanlığı (Bkz. EK5)

16.09.2022 tarih ve 127592 sayılı yazı ile bildirilen kurum görüşünde “Yapılan incelemede, uygulama imar plan revizyonu taslağında Kurumumuzun mülkiyetinde bulunan Özel Kültürel Tesis Alanı ve Özel Kapalı Spor Tesis Alanı fonksiyonlarına sahip donatılara ilişkin olarak,

- “Özel Kapalı Spor Tesis Alanı” olarak önerilen 6080 ada 2 parselin “Blok Nizam H:12.50 m Ticaret Alanı” olarak düzenlenmesi, Plan notlarına; Çekme mesafelerinin içi tamamen dolu yapı yapılabilir. Alanda ticari üniteler yer alabilir. Tesisin ihtiyacına ilaveten, tesis yapısının zemin altı katları genel otopark olarak amaçlı kullanılabilir.” maddelerinin eklenmesi,

- “Özel Kültürel Tesis Alanı” olarak önerilen 6106 ada 8-9-10-29 parsellerin “E:1.50 H:12.50 m Kültürel Tesis Alanı” ve “E:1.50 H:12.50 m Kapalı Spor Tesis Alanı” olarak düzenlenmesi, Plan notlarına; Çekme mesafelerinin içi tamamen yapı yapılabilir. Alanda ticari üniteler yer alabilir. Maddelerinin eklenmesi, Bununla birlikte; Tesisin ihtiyacına ilaveten, tesis yapısının zemin altı katları genel otopark olarak amaçlı kullanılabilir. Plan notunun kaldırılması gereklilikleri tespit edilmiştir.

İdareniz tarafından hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu taslağına ilişkin yapılaşma koşulları belirlenirken yukarıda belirtilen fonksiyonlar ve plan notlarımızın düzenlenmesi kaydı şartı ile olumlu görüşümüz bulunmakta olup, konunun ilgili diğer yasa ve yönetmelik çerçevesinde değerlendirilmesi hususunda gereğini arz ederim.” Denmektedir.

- Bursagaz A.Ş. (Bkz. EK6)

15.09.2022 tarih ve 4573 sayılı yazı ile bildirilen kurum görüşünde “Söz konusu çalışma alanı içerisinde ve çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız ve yer üstü tesislerimiz, UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation ve autocad formatında (*.dgn ve *.dwg) ekte tarafınıza sunulmuştur. Tarafınıza sunulan hatlarımız üzerinde herhangi bir yapı planlaması yapılmaması, hatlarımızın korunması ve kazı işlemi öncesinde şirketimiz ile iletişime geçilmesi konularını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize arz ederiz.” Denmektedir.



- TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü (Bkz. EK7)

13.09.2022 tarih ve 1423714 sayılı yazı ile bildirilen kurum görüşünde “Söz konusu yazınız ekinde belirtilen proje sahası sınırları dâhilinde geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.” Denmektedir.

- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. (Bkz. EK8)

15.09.2022 tarih ve 17555 sayılı yazı ile bildirilen kurum görüşünde “...Söz konusu bölgede yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik (Elektrik Kuvvetleri Akım Tesisleri Yönetmeliği) maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve imar planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarıçapında 5 x 8 ebadında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu yapılmasında şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.” Denmektedir.

- BUSKİ Genel Müdürlüğü (Bkz. EK9)

14.09.2022 tarih ve 115844 sayılı yazı ile bildirilen kurum görüşünde “Söz konusu bölgede bulunan mevcut altyapı hatları yazımız ekinde sunulmuş olup, yapılacak çalışmada altyapı hatları dikkate alınmalıdır. Mevcut yapı yüksekliğinin artırılması durumunda binalarda su temini için hidrofor sisteminin kurulması ve nüfus yoğunluğunun artması durumunda mevcut atık su hatlarının yetersiz kalabileceği dikkate alınmalıdır. Yazımızda belirtilen hususlara dikkat edilerek ilgili alana yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan revizyonu çalışmasının yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.” Denmektedir.

- Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı (Bkz. EK10)

19.09.2022 tarih ve 158884 sayılı yazı ile bildirilen kurum görüşünde “Yapılan çalışma sınırları dâhilinde yer alan Flament Kavşağının İlave Dönüş Kolu tasarım projesi yazımız ekinde yer almakta olup, kentsel dönüşüm projesi çalışma sınırlarının bu kapsamda yeniden değerlendirmeniz hususunda gereğini bilgilerinize arz ederim.” Denmektedir.

- İl Milli Eğitim Müdürlüğü (Bkz. EK11)

20.09.2022 tarih ve 58265707 sayılı İl Milli Eğitim Müdürlüğü yazısı eki Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğünün 18.09.2022 tarih ve 58036088 sayılı yazısı ile bildirilen kurum görüşünde;

“Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. Maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup



ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın (Değişik ibare: RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare: RG-14/2/2019-30686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması gerekmektedir...

Eğitim Alanlarının imar uygulaması (18. md.) ile Düzenleme Ortaklık Payları kapsamında temin edilmesi gerekmektedir. Diğer taraftan, ayrılacak eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuat hükümleri gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, ayrıca kamu yararı doğrultusunda eğitim alanları üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir." Denmektedir.



5. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN REVİZYONU

5.1. PLAN REVİZYONUNUN GEREKÇESİ

Kentsel dönüşüm uygulamalarının temel amaçları, yıpranmış kent parçalarında güvenli yapı stoku oluşturmak, bu alanları yeniden kent canlılığının bir parçası haline getirmek, kent içi yapı arz / talep dengesini korumak ve sosyal altyapıya mekânsal erişimi iyileştirmek olarak anılabilir. 1050 Konutlar Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1980'li yılların inşaat teknikleri ile üretilmiş 2290 haneden oluşmaktadır. Bu yapıların olası bir deprem sırasında yeterli mukavemeti gösterebilmesi ihtimali çok düşüktür. 2012 yılından beri Bakanlar Kurulu kararı ile kentsel dönüşüm alanı ilan edilen sahada günümüze kadar çeşitli sebeplerle beklenen dönüşüm gerçekleşmemiştir. Bu sebepler Belediyece üretilen projelerin hak sahiplerince yeterli desteği görmemesi, büyük çoğunluğu Maliye Hazinesi'ne ait mülkiyet yapısının çözümüne ilişkin yasal zemini bulunan öneriler geliştirilmemesi, sahada girişimde bulunan özel sektör müteahhitlerinin imar mevzuatının zaruri kıldığı kısıtları aşmaya yönelik gerçekçi zemini bulunmayan önerilerle hak sahiplerini yanlış yönlendirmesi, 2021 yılında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının teklifi ile TOKİ tarafından dönüşümün gerçekleştirilmesine yönelik projeye hak sahiplerinin yeterli desteği vermemesi olarak sıralanabilir. Son 10 yıllık süreçte, günümüze kadar çoktan yenilenmesi tamamlanması gerekli olan yapı stoku halen bölgede yaşayan vatandaşlar için ciddi bir risk unsuru oluşturmaktadır.

1/1.000 ölçekli uygulama imar plan revizyonunun amacı 1050 Konutlar Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'nda sosyal altyapı oranı yüksek mevcut dokunun korunarak, yerinde, kendiliğinden, mümkün olan en kısa vadede dönüşümün gerçekleştirilebilmesidir.

44

5.2. PLAN REVİZYONUNUN KAVRAMSAL DAYANAĞI

Kentsel dönüşüm planlamanın, planlama ise modernizmin bir sonucudur. Modern hayata geçişte artan nüfusu kontrol edebilmek ve sanayinin yıprattığı kentleri, sağlık sorunları yaşayan insanları refaha kavuşturabilmek için gereksinim duyulan bir disiplin olmuştur. Kentsel dönüşüm ise bu enkazın ya da ileride fonksiyonunu kaybeden kentsel alanların tekrardan kente kazandırılmasını sağlayan ve eski planların iyileştirerek günümüze uyarlayan bir alt disiplindir.

Kentsel dönüşüm uygulamalarında izlenen başlıca müdahale yöntemleri şunlardır:

- **Kentsel Yeniden Oluşum:** Tümüyle yok olmuş, bozulmuş, köhnemiş, dolayısıyla çöküntü bölgesi haline gelmiş alanlarda yeni bir dokunun yaratılması veya mevcudun iyileştirilmesi ile bu alanların kente kazandırılmasını içerir.
- **Kentsel Bütünleşme:** Kentin sosyal, ekonomik ve çevresel olarak kutuplaşmış parçalarının bir uyum içerisinde yaşayabilmesini sağlayabilmek için ortaya koyulan çaba ve yapılan uygulamalarıdır.
- **Kentsel Canlanma:** Kentlerdeki problemlere yönelik olarak her kentsel canlanma süreci müdahale alanını doğrudan ya da dolaylı olarak etkileyen özelliklere sahiptir.
- **Kentsel Canlandırma:** Yapılı çevreye yapılan bir müdahale eylemi olmaktan çok sosyal, çevresel ve ekonomik problemlerine yönelik bütüncül bir yaklaşım beraberinde kent ekonomisine de katkı sağlayacak daha kapsamlı yaklaşımlardır.

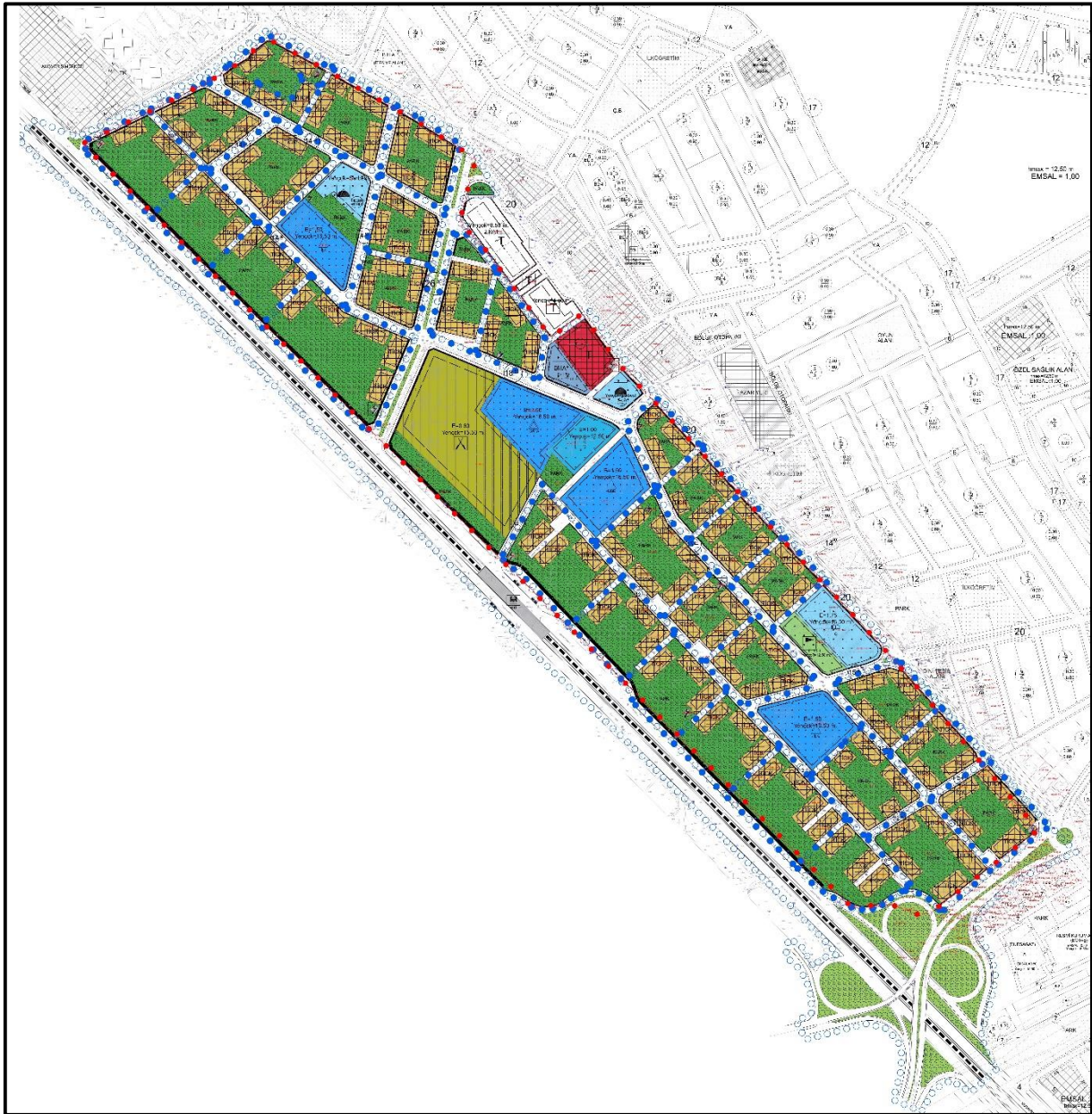


- **Kentsel Boşluk Doldurma:** Kent mekânı içerisinde yapılaşmış çevrenin içerisinde kullanılmayan ve atıl kalmış alanların değerlendirilmesini ve gerekli görülmesi durumunda yapılaşmasının sağlayan arazi kullanımı ve yelik politikalarıdır.
- **Kentsel Sağlıklaştırma:** Kentsel iyileştirmenin, deformasyonun başladığı ancak özgün niteliği henüz kaybolmamış olan kent parçalarının eski hallerine kavuşturulmasıdır.
- **Kentsel Tazeleme:** Kentsel tazeleme ya da bezeme olarak dilimize geçen uygulama biçimi kentte bulunan yapı ve stokların görünümünü iyileştirecek unsurların oluşturulmasına yönelik başlatılan bir değişim sürecidir.
- **Kentsel Koruma:** Bu işlem kapsamında, yapıları sadece olduğu gibi korumak değil, iyileştirmek, hatta bu tür yapıların boşalmış ve işlevsiz olmaları durumunda bunlara uygun işlevler tanımlayarak canlandırmak da yer alır.
- **Kentsel Restorasyon:** Kentin belli bir bölgesinde katmanlaşan mekânsal, toplumsal ve kültürel değerleri sürdürebilir kılmak için yapılan koruma müdahalelerinin toplamıdır.
- **Kentsel Yeniden Geliştirme:** Ekonomik ve yapısal özellikleri, iyileştirilmesine olanak vermeyecek ölçüde kötüleşmiş olan yoksul konutlarının yıkılması ve bunların oluşturduğu kent bölümlerinin yeni tasarlama düzeni içinde barındırılmasıdır.
- **Yeniden İskân:** Yapılaşma koşullarının uygun olmaması veya başka kentsel sorunlar nedeniyle belirlenen bir alanın farklı bir bölgeye taşınarak yeniden iskân edilmesi ile yapılan müdahale yöntemidir.
- **Alansal Temizleme:** Kent bilim Terimleri Sözlüğünde alansal temizleme, alt gelirli ve dezavantajlı grupların yaşadığı bölgelerdeki sağlıksız yapılaşma niteliğinin giderilmesi olarak ifade edilmektedir. Köhnemiş kentsel mekânlardaki yapılaşmanın kısmen ya da bütüncül olarak yıkılarak yeni bir dokunun tasarlanması ve uygulanması olarak tanımlanmaktadır. İngiltere ve Amerika’da 19. Yüzyılın ortalarından itibaren konut politikalarının önemli bir kısmını alansal temizleme oluşturmuştur.
- **Kentsel Yenileme:** Dönüşümün en radikal uygulanma biçimi olan kentsel yenileme, mevcutun yıkılıp yeniden yapılmasıdır. Böyle bir dönüşümün rasyonelliği, çöküntü alanında ekonomik değerin çok düşmesi ve yenilenmesi ile finansa edilebilir. Özellikle imar haklarının arttırılması, başkalarının taşınmazları üzerinde kaçak yapıların yapılması, alanın çok riskli ve yaşam standartlarının düşük olması koşullarında yenileme yapılması kaçınılmazdır.

Dönüşüm uygulamalarında izlenen müdahale biçimlerinin kapsamı, ölçeği ve konusu el alındığında plan değişikliği önerilen sahada dönüşüm için en uygun müdahale biçiminin “Kentsel Yenileme” olduğu gözlemlenmiştir. Dönüşümün aktörleri “Malikler”, “Kamu Kurumları”, “Özel Sektör Bileşenleri”, “Sivil Toplum Kuruluşları” ekseninde kurgulanmıştır. Planlama anlayışının hedefleri;

- Stratejik plan yaklaşımı ile değişen koşullara karşı esnek bir plan oluşturma,
- İşbirlikçi ve katılımcı planlama anlayışı ile aktörleri birleştiren bir yönetim,
- Müzakereci, araştırmacı, izleyici bakış açısı,
- Çok aktörlü koalisyon,
- Yerel değerlere ve taleplere bağlılık,
- Kolektif çaba, olarak belirlenmiştir.

Şekil 22: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Plan Revizyonu



PIN:



1/1.000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu, üst ölçek 1/5.000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ile bir bütün olarak kurgulanmıştır. Yürürlükteki üst ölçek planda konut alanları için belirlenen nüfus yoğunluğu, yürürlükteki 1/1.000 ölçekli planın belirlediği yapılaşma nizamının üstündedir. Yapılan fizibilite araştırmaları yerinde kendiliğinden dönüşümün gerçekleşebilmesi için yapılaşma nizamının yeniden düzenlenmesinin zaruri olduğunu ortaya koymaktadır. Plan revizyonu ile mevcut durumda 5 kat yapılaşma nizamına sahip konut alanları 7 kat yapılaşma nizamına alınmıştır. Önerilen yeni yapılaşma nizamı üst ölçek planın belirlediği 400 kişi/ha yoğunluk değerini aşmamakta; dolayısıyla üst ölçek plan ile uyum sağlanmaktadır. Yürürlükteki 1/5.000 ölçekli planın kentsel dönüşüm amaçlı yoğunluk artırımlarını teşvik eden uygulama hükmü “B.1.1.”e göre uygulama yapılmaktadır.

Planlama sahasında kentsel dönüşüm uygulama etapları belirlenmiştir. Uygulama etapları eşgüdümlü ve daha büyük ölçekte dönüşüm uygulamalarının kolaylaştırılması maksadı ile önerilmektedir. Etaplar arasına herhangi bir öncelik sıralaması yoktur. Önerilen plan ile belirlenen etaplarda yer alan konutların tamamının aynı anda dönüşüm uygulaması durumunda “1 kat” teşvik sağlanmaktadır. Dolayısıyla etap bazında uygulama yapılması durumunda konut alanlarının kat nizamı “8 kat” olmaktadır. Böylelikle yeni konut üretim maliyetlerinin kısmen yapılaşma hakkı ile sübvans edilebileceği öngörülmektedir. Güncel yapım maliyetleri ve dönüşüm sahasındaki hak sahiplerinin ortalama gelir düzeyi ile üretilecek artı değerden sağlanacak finansman kıyaslandığında, sürdürülebilir bir borçlanma modeli ile dönüşümün sağlanabileceği hesaplanmıştır.

Yerinde dönüşümün gerçekleştirilmesine yönelik olarak fonksiyonel zenginliğin de artırılması gereklidir. Ticari kullanımların artırılmasının bu yöndeki hedefi karşılayabilir nitelikte olduğu görülmüştür. Buna göre yürürlükteki planda meskûn konut alanı olarak ayrılan sahalar, ticaret + konut kullanımına alınmaktadır. Yine ticari aktivite zenginliğinin artırılmasına yönelik olarak mevcut ticaret alanlarına bitişik konumda yeni bir ticaret alanı önerilmektedir.

Yürürlükteki planda var olan açık ve yeşil alanlar artırılmaktadır. Dönüşüm alanının en belirgin sosyal mekânı konumundaki park alanlarına müdahale edilmediği gibi tanımsız nitelikteki sahalar kullanılarak park alanları artırılmıştır.

Yürürlükteki planda var olan eğitim, sağlık ve dini tesis alanları mevcut yerlerinde korunmaktadır. Bu alanlarda kısmi sınır düzenlemeleri gerçekleştirilmiştir. Osmangazi Belediyesi mülkiyetindeki belediye hizmet alanı (6080 / 2 parsel) yerinde korunmuş olup bu alanda üst ölçek planda öngörülen kreş faaliyetinin gerçekleştirilebilmesi yönünde plan hükmü



geliştirilmiştir. Yine bu parselde yer alan spor alanı ticaret alanına alınmış olup, spor fonksiyonu özel kültürel tesis alanı kullanımı ile birlikte Osmangazi Belediyesi mülkiyetindeki 6106 ada 8-9-10-29 parsellere taşınmaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda Flament Kavşağı'nda tasarlanan köprülü kavşak projesi plana yansıtılmıştır. Kavşak kolunun genişletilmesi sebebiyle 6123 / 3 parselde yer alan konut alanı kaldırılmıştır. Dönüşüm alanı iç servis yolları mevcut halleriyle korunmaktadır. 2018 yılı Ulaşım Ana Planı'nın 2035 yılı projeksiyonuna göre bölge için yenilenecek veya rehabilite edilecek karayolu bulunmaması kararı doğrultusunda yeni ulaşım güzergâhı tanımlanmamıştır. Plana yansıtılan kavşak projesi yoğunluk artışından kaynaklı ulaşım ihtiyacını karşılamada olumlu etki yaratacaktır. Planlama sahasında artacak otopark ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak ise sahada yer alan umumi hizmete ayrılmış sahaların genel ve bölge otoparkı olarak kullanılabilmesine yönelik plan hükümleri geliştirilmiştir.

Tablo 7: Mevcut ve Öneri Alan Dağılımı Karşılaştırması

FONKSİYON	MEVCUT	ÖNERİ
	YÜZÖLÇÜM (M2)	YÜZÖLÇÜM (M2)
KONUT ALANI	117.285,05	0
TİCARET + KONUT ALANI	0	121.950,06
TİCARET ALANI	617,01	3819,45
ASKERİ ALAN	23.002,74	23.002,74
İLKÖĞRETİM ALANI	22.096,71	0
ORTAÖĞRETİM ALANI	7.882,03	0
İLKOKUL ALANI	0	13.649,16
ORTAOKUL ALANI	0	8447,48
LİSE ALANI	0	7882,03
PARK ALANI	130.682,91	133.331,67
SPOR ALANI	3.868,69	2685,43
SAĞLIK ALANI	3.860,76	3.860,76
İBADET ALANI	4.460,42	5.026,21
KÜLTÜREL TESİS ALANI	8.733,36	0
ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI	0	5.991,27
BELEDİYE HİZMET ALANI	2.064,29	2.064,29
HRS İSTASYONU	1.876,04	1.876,04
TRAFO	601,91	683,59
YOL + HRS RAY + KAVŞAK + OTOPARK + REFÜJ	225.290,08	218.051,82
TOPLAM	552.322,00	552.322,00



Yukarıdaki tabloda yürürlükteki plana göre fonksiyonların alansal dağılımı ile plan değişikliği önerisinde belirlenen fonksiyonların alan dağılımı karşılaştırması verilmiştir.

Tüm planlama sahasında nüfus yoğunluğu ve sosyal teknik altyapı dengesi ticaret + konut alanlarının 8 kat olduğu kabul edilerek hesaplanmıştır. Kottan kat kazanılmasını engelleyecek yönde plan hükmü geliştirilmiş olup hiçbir durumda 8 kat aşılmayacaktır. Ticaret + konut alanlarında ticaret yüzdesi azami % 20 olarak belirlenmiştir. Mevcut konut parsellerinin tümü için ayrı ayrı olmak üzere asgari taban alanı, kot, cephe alışı durumları değerlendirilmiş, fizibiliteye uygun kat planları çalışılmıştır. Buna göre örnek mimari proje etütleri yapılmıştır. Örnek projelere göre 3 + 1 daire için inşaat alanı ortalama 110 m²'dir. Planda önerilen kat nizamı, taban alanı, yapı yaklaşma mesafeleri bu örnek projelere göre tasarlanmıştır. Ticaret + konut alanları için TAKS: 0,45 olarak önerilmiştir. Örnek projelerden yola çıkılarak her bir katta % 25 oranında emsal harici ortak alanlar bulunacağı kabul edilmiştir. Bu durumda ticaret + konut alanları için ortalama emsal;

$$0,45 \text{ (TAKS)} \times 8 \text{ (kat sayısı)} \times 0,75 \text{ (Emsal dâhili alan yüzdesi)} = 2,70' \text{ dir.}$$

Ticaret + konut alanı içindeki konut alanı emsali ise;

$$2,70 \times 0,8 \text{ (Konut alanı yüzdesi)} = \mathbf{2,16' \text{ dir.}}$$

Demografik analizler Akpınar Mahallesi için hane halkı büyüklüğünün 3,17 olduğunu ortaya koymaktadır. Dolayısıyla öneri plana göre üretilecek konutlarda $110 / 3,17 = 35 \text{ m}^2$ asgari yaşam alanı sağlanmaktadır. Buna göre planlama sahası nüfusu;

$$121.950,06 \text{ (TICK alanları toplam yüzölçümü)} \times 2,16 \text{ (TICK alanları içindeki konut emsali)} \\ / 35 \text{ (kişi başı asgari yaşam alanı)} = \mathbf{7.526 \text{ kişidir.}}$$

Yürürlükteki planda belirlenen 400 kişi / ha nüfus yoğunluğu doğrultusunda, planlama sahası içerisindeki 9.427 kişi yaşayabileceği göz önüne alındığında öneri 1/1.000 ölçekli



uygulama imar plan revizyonu ile ortaya çıkan nüfusun üst ölçek plan kararları limitleri içerisinde olduğu anlaşılmaktadır.

Öneri nüfus doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı alanlarının kişi başına düşen oranlarının mevcut ve öneri durumu şu şekildedir:

Tablo 8: Mevcut ve Öneri Sosyal Altyapı Alanları Karşılaştırması

FONKSİYON	MEVCUT		ÖNERİ		ASGARİ STANDART (M2/KİŞİ)
	YÜZÖLÇÜM (M2)	KİŞİ BAŞI ORAN (M2/KİŞİ)	YÜZÖLÇÜM (M2)	KİŞİ BAŞI ORAN (M2/KİŞİ)	
İLKÖĞRETİM ALANI	22.096,71	3,55	0	0	6,00
ORTAÖĞRETİM ALANI	7.882,03	1,26	0	0	
İLKOKUL ALANI	0	0	13.649,16	1,81	2,00
ORTAOKUL ALANI	0	0	8.447,48	1,12	2,00
LİSE ALANI	0	0	7.882,03	1,04	2,00
KÜLTÜREL TESİS ALANI	8.733,36	1,40	0	0	1,50
ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI	0	0	5.991,27	0,80	
PARK ALANI	130.682,91	21,03	133.331,67	17,71	10,00
SPOR ALANI	3.868,69	0,62	2.685,43	0,35	
SAĞLIK ALANI	3.860,76	0,62	3.860,76	0,51	1,60
İBADET ALANI	4.460,42	0,71	5.026,21	0,66	0,75
TEKNİK ALTYAPI ALANI (Hrs + Trafo)	2.477,95	0,40	2.559,63	0,34	2,00
TOPLAM	184.062,83	29,59	183.433,64	24,34	

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK2 Standartlar Tablosuna göre 500.000 üzeri nüfus grubu için sosyal teknik altyapı alanlarının kişi başına düşen oranı toplamı 22,45 m²/kişidir. Öneri plan revizyonu ile sağlanan toplam değer ise 24,34 m²/kişi olmakla birlikte Yönetmelikte tanımlanan değerlerin oldukça üzerindedir. Yönetmeliğin 11'inci maddesinde "Planda yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yapılacak imar planı revizyon ve değişikliklerinde, bu Yönetmelikte belirtilen eğitim, sağlık ve ibadet kullanımlarına ilişkin asgari alan büyüklüğünün karşılanamaması durumunda ilgili kamu kurum ve kuruluşunun teklifi doğrultusunda veya görüşü alınarak alan büyüklüğü plan ile belirlenir." Denmektedir. Yerleşik alan niteliğindeki planlama sahasına yönelik plan teklifi hakkında İl Milli Eğitim



Müdürlüğü ve İl Sağlık Müdürlüğü'nden edinilen olumlu görüşler doğrultusunda eğitim ve sağlık alanları için plan kararları üretilmiştir.

Sonuç olarak önerilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu ile On birinci Kalkınma Planı'ndan başlamak üzere üst ölçeklerin kentsel dönüşüm uygulamalarına ve kentsel arazi kullanımının yönlendirilmesine yönelik kararları ile örtüşen; 2012 yılında günümüze ivedilikle dönüşüme ihtiyaç duyan bir kent parçasında yeterli kentsel aktivite ve alan kullanımını sağlayan ve sosyal altyapı dengesini iyileştiren bir planlama anlayışı ortaya konmuştur.

Yürürlükteki üst ölçek 1/25.000 nazım imar planının;

- *Mevcut ve öneri kentsel alan kullanımlarında; sürdürülebilirliğin sağlanması,*
- *Yapılaşma ve arazi kullanım kararlarında, çağın ve teknolojinin gereği fen, sanat, sağlık ve çevre koşullarına uygun teşekkülünün sağlanması,*
- *Bölgenin jeolojik yapısına uygun yapılaşmanın sağlanması,*
- *Bölgelerde farklı kentsel aktiviteler ile mekânın her zaman rasyonel kullanımının sağlanması yönündeki hedefleri ile örtüşen yönde plan kararları üretilmektedir.*

Yürürlükteki üst ölçek 1/5.000 nazım imar planının;

- *B). 1.1. Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskûn alanlarda bu planda uygulama imar planındaki yoğunluktan fazla yoğunluk önerilmiş olsa bile 1/1000 ölçekli planların nüfus yoğunluğunu artıran plan revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun artırılması ancak alandaki sosyal donatıların artırılmasını veya kentsel dönüşümü içeren imar planları kapsamında yapılabilir.*
- yönündeki hükmü ile uyumlu plan kararları alınmıştır.

Üretilen plan kararlarında mevcut dokunun korunmasına özellikle ehemmiyet verilmiştir. Böylelikle dönüşüm gerçekleşecek sahada kentlilik aidiyeti ve hafızası yaşatılabilecek, planlama sahasının yoğun sosyal mekân potansiyeli korunmuş olacak, dönüşüm neticesinde ortaya çıkacak altyapı giderleri minimuma indirgenebilecektir.

5393 sayılı Belediye Kanununu 73'üncü maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7 / (e) maddesi gereğince Büyükşehir Belediyesi'nin asli görevleri arasında tanımlanan kentsel dönüşüm uygulaması gerçekleştirilmesi işleri kapsamında kent merkezinde belirgin öneme sahip Akpınar Mahallesi dönüşüm alanında geleceğe yönelik kayda değer bir uygulamanın hayata geçirilebilmesinde, önerilen plan revizyonu kilit rol oynayacaktır.



5.4. PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER:

- 1.1. Plan, plan açıklama raporu ve plan hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
- 1.2. Bu plan revizyonu, 1/1.000 ölçekli Bursa 2 Nolu Yalakçayır G.Ö.B. 2985 sayılı Toplu Konut İmar Planının, revizyon sınırları dışında kalan kısımlarının yürürlüğünü ortadan kaldırmaz.
- 1.3. Her türlü yapılaşmada Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- 1.4. İmar planı ve bu plan hükümlerinde belirtilen kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz.
- 1.5. Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.09.2012 / 80 sayılı ve Bakanlar Kurulunun 17.12.2012 / 4087 sayılı kararları ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesine istinaden Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı ilan edilen sahalarda yapılaşmada Belediye Meclislerinin plan veya plan hükmü niteliği taşımayan idari kararları ile uygulama yapılamaz.
- 1.6. Planda belirlenmiş etaplama sınırları, kentsel dönüşüm uygulamasının gerçekleştirileceği uygulama etaplarını tanımlar. Etaplar arasında öncelik sıralaması yoktur. Başvuru halinde, birbirine komşu etaplar imar plan değişikliğine gerek olmaksızın birleştirilerek tek seferde uygulama yapılabilir. Ancak, bir etabın parçası olan parseller, bağımsız olarak başka bir etaba dâhil edilemez.
- 1.7. Ruhsatlı yapılarda kazanılmış haklar saklıdır.
- 1.8. 22.02.2018 / 30340 ve 25.03.2021 / 31434 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacak olup; Belediye Meclislerince otopark ihtiyacı hesaplanmasına ilişkin olarak kararlaştırılan özel hükümler uygulanmaz.
- 1.9. Ana arter yollarda cadde altı, imar mevzuatının izin verdiği meydan, yeşil saha ve parklarda; tamamen tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kalan kısımlarda, otopark giriş ve çıkışlarında can ve mal güvenliğinin sağlanması, giriş ve çıkışların bu alanların giriş ve çıkışlarından ayrı olması ve kullanımını etkilememesi koşullarıyla, mevcut ağaç dokusu dikkate alınarak; korunması gerekli ağaçlara hiçbir şekilde zarar verilmemesi, ağaçlandırma ve bitkilendirme için yeterli derinlikte toprak örtüsü bırakılması, bozulan zemin dokusunun yeniden peyzaj düzenlemesinin yapılması ve standartların sağlanması kaydıyla bölge ve genel otopark yapılabilir. Yer altı otoparkları, her durumda trafik tedbirleri alınarak ve yerel trafik etütleri yaptırılmak kaydıyla; trafik yükü hesaplanarak planlanır ve projelendirilir. Bu tür otoparkların yapımı için kurumlar arası (idare ve ilgili kurum) mutabakat ve konuyla ilgili UKOME ya da trafik/ulaşım komisyonu kararı alınması gerekir.
- 1.10. Etaplama sınırları içerisinde yer alan parkların genel ve bölge otoparkı olarak kullanılması zarureti doğması durumunda ilgili kamu kuruluşlarından izin alınması şartıyla, bu otoparkların üstyapı (peyzaj) ve altyapı imalatı, etaplama sınırı içinde uygulamayı gerçekleştiren yükleniciler tarafından yapılacaktır.



1.11. Yol üstü (Yol boyu) araç park yerleri, cadde ve sokak üzerinde, yaya kaldırımından ayrılmış cepte, yolun sağ tarafında veya refüjde yol standartlarına uygun şekilde yatay ve düşey işaretlemeler ile ayrılmış olması ve kullanım süresi görülebilecek şekilde belirtilmesi şartları ile genel otopark ve bölge otoparkı olarak kullanılabilir.

1.12. Bu planda belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1.13. Bu plan hükümlerine göre yapılacak tüm yapılarda ve bu plan hükümlerinde belirtilmemiş hususlarda, imar planı, fen, sağlık ve çevre ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.

1.14. Belediye tarafından; tasarrufu altında bulunan yol, otopark, park, yaya bölgesi, kaldırım gibi yerler ile bunlar üzerindeki kamu hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli büfe, tuvalet, trafo merkezi gibi tesisleri, ulaşım ve haberleşme noktaları, sinyalizasyon ve aydınlatma elemanları, çöp kutusu, bank, reklam ve bilgilendirme levha ve panoları gibi kent mobilyaları ile peyzaj elemanları TSE standartlarına da uymak koşuluyla yapılabilir.

1.15. Kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda proje ve uygulama aşamasında Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliği doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

1.16. Taşıt ve yaya yollarında yapılacak bisiklet yollarında Bisiklet Yolları Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

1.17. Hafif raylı sisteme yönelik uygulamalar onaylı projesi üzerinden yapılacaktır.

2. TİCARET + KONUT ALANI:

2.1. Ticaret + konut alanları “Blok nizam”, “7 kat”tır.

2.2. TAKS: 0,45’tir.

2.3. Yapılaşmada ticaret amaçlı kullanım oranı en fazla %20’dir.

2.4. Bu planda sınırları belirlenmiş olan her bir etaplama sahasında ayrı ayrı olmak üzere; ticaret + konut alanlarında bu planın onay tarihinden önce fiilen yer alan yapıların tamamının yıktırılması ve etap sınırları içerisindeki ticaret + konut parsellerinin tamamının vasfının cins değişikliği ile arsaya dönüştürülmesi durumunda planda belirlenen kat yüksekliğine “1 (bir) kat” ilave edilir.

2.5. Kamuya ait parseller öncelikli dönüşüm uygulama sahalarıdır. Bu sahalarda kat yüksekliği “2.4.” numaralı plan hükmünde belirtilen ön koşullara tabi olmaksızın “8 kat” olarak uygulanır.

2.6. Kat yüksekliği ticari kullanım içeren katlarda 4,50 metredir. Asma kat yapılamaz. Kat yüksekliği zemin üstü katlarda en az 3,00 metre, en fazla 3,30 metredir.

2.7. Tesisat katı yapılamaz.



2.8. Bina yan ve arka bahçe mesafeleri, planda belirlenen yapı yaklaşma mesafelerine göre uygulanacak olup yürürlükteki imar yönetmeliğinin yüksekliği 4 katı aşan yapılara yönelik, yan ve arka bahçe mesafesi tayinine ilişkin hükümleri uygulanmaz.

2.9. Zemin üstü katlarda, yapının tüm cephelerinden 1,5 metreye kadar çıkma yapılabilir. Yürürlükteki imar yönetmeliğinin çıkmalara yönelik parsel sınırlarına ve umumi alanlara azami 2 metre yaklaşma şartı ve komşu parselden muvafakat aranmaz.

2.10. Bina ön cephesi tayin etmeye ilgili idaresi yetkilidir. Konut binalarının zemin ve bodrum katlarının dükkân veya mağaza olarak düzenlenmesi halinde dükkân ve mağaza girişleri yol cephesi dışındaki cephelerden de yapılabilir. Komşu parsellerden ve umumi alanlardan muvafakat aranmaz.

2.11. Ticaret + konut amaçlı parsellerde, parsel yol cephesi orta noktası kot alma noktasıdır.

2.12. Arazi eğiminin zaruri kıldığı hallerde su basman kotu altında, bağımsız bölüm olarak kullanılmak üzere açığa çıkabilecek kat adedi en fazla 1 (bir) kattır. Bu durumda su basman kotu üzerinde yer alabilecek kat adedi 1 (bir) kat eksiltir. Açığa çıkan bodrum kattan giriş / çıkış verilebilir.

2.13. Bu planın onay tarihinden sonra yapılacak yapıların çatı, saçak, parapet, cephe boşlukları (pencere ölçüleri), dış cephe malzemesi, dış cephe rengi, vb. özelliklerinin belirlenmesinde ilgili idaresince kurulacak estetik kurulu yetkilidir. Bu özellikler, idaresince hazırlanacak tasarım rehberi doğrultusunda belirlenebilir.

3. TİCARET ALANI:

3.1. Ticaret alanları “Blok nizam”, “4 kat”tır.

3.2. TAKS: 0,65’tir.

3.3. Zemin üstü katlarda çıkma yapılamaz.

3.4. Yürürlükteki imar yönetmeliğinde ticaret alanları için tanımlı birimler ile bunların sosyal mekânları yer alacaktır.

3.5. Tesisin ihtiyacına ilaveten, tesis yapısının zemin altı katları bölge otoparkı ve genel otopark amaçlı kullanılacaktır.

4. ASKERİ ALAN:

4.1. E: 0,60 ve Y.ençok: 15,50 metredir.

4.2. İki blok arası mesafe en az 6 metre olacaktır.

4.3. 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu ve ilgili Yönetmeliğine uyulacaktır. 2565 sayılı Kanun kapsamına giren bu alanlarda; bu imar planından sonra yapılacak her türlü plan değişikliği, uygulama, ruhsat ve yapılaşmada ilgili askeri kuruluştan izin alınacaktır.



5. BELEDİYE HİZMET ALANI:

5.1. TAKS: 0,65'tir. E: 1,50 ve Y.ençok: 12,50 metredir.

5.2. Belediyenin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetleri götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, zabıta birimleri, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler, kreş ve ticari birimler yer alabilir.

6. İLKOKUL ALANI:

6.1. TAKS: 0,65'tir. E: 1,50 ve Y.ençok: 16,50 metredir.

6.2. Okul öncesi ve ilköğretime hizmet vermek üzere kamuya ait okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yer alabilir.

7. ORTAOKUL ALANI:

7.1. TAKS: 0,65'tir. E: 1,50 ve Y.ençok: 16,50 metredir.

7.2. Okul öncesi ve orta öğretime hizmet vermek üzere kamuya ait okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yer alabilir.

8. LİSE ALANI:

8.1. TAKS: 0,65'tir. E: 1,50 ve Y.ençok: 16,50 metredir.

8.2. Orta öğretime hizmet vermek üzere kamuya ait okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yer alabilir.

9. SAĞLIK TESİSİ ALANI:

9.1. TAKS: 0,65'tir. E: 1,00 ve Y.ençok: 12,50 metredir.

9.2. Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliği'nde sağlık hizmetleri için tanımlanan tesisler yer alabilir.

10. ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI:

10.1. TAKS: 0,65'tir. E: 1,75 ve Y.ençok: 16,50 metredir.

10.2. Kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonlar, ticari birimler ve açık ya da tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar yer alabilir.



11. KAPALI SPOR TESİS ALANI:

11.1. TAKS: 0,65'tir. E: 1,50 ve Y.ençok: 12,50 metredir.

11.2. Spor faaliyetlerine yönelik her türlü tesis, kat irtifakı ve kat mülkiyetine konu edilmeksizin ve ticari ünitelerin toplam alanı, spor tesisi alanının % 20'sini geçmemek koşuluyla seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler, açık ya da tabii veya tesviye edilmiş zeminin altında olmak üzere kapalı otoparklar yer alabilir.

11.3. Spor tesisinin ihtiyacına ilaveten, tesis yapısının zemin altı katları bölge otoparkı ve genel otopark amaçlı kullanılabilir.

12. CAMİ ALANI:

12.1. TAKS: Serbest, E: 1,00 ve Y.ençok: Serbesttir.

12.2. Yapı yaklaşma mesafeleri planda belirlendiği şekliyle uygulanacaktır.

12.3. İbadete yönelik tesisler ile bu tesislerin külliyesi, dinî tesisin mimarisiyle uyumlu olmak koşuluyla dinî tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, yurt ve kurs yapısı, gasilhane, şadırvan ve tuvalet gibi müştemilatlar yer alabilir.



EKLER



EK1: Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 15.09.2022 tarih ve 4548227 sayılı yazısı



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-27264143-622.02-4548227

Konu : Kurum Görüşü

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü)

İlgi : 09.09.2022 tarihli ve 150448 sayılı yazınız.

İlimiz Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi 1050 Konutlar Bölgesinin "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edildiği belirtilerek yapılacak planlama çalışmaları ile ilgili kurum görüşümüzün verilmesi ilgi yazınız ile talep edilmektedir.

Söz konusu alan 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken alanlar içerisinde kalmamaktadır.

Bakanlığımız Sit Alanları Yönetim Sistemi (TVKSAYS) yapılan inceleme sonucunda söz konusu alanda mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca; yapılacak çalışmada ÇED konusunda görüşe ihtiyaç duyulması halinde, ÇED başvurularının İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Kemal KARADUMAN
İl Müdürü a.
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdür Yrd.

58

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 7955BE44-98A1-4F55-A0CA-559819383241 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Çırpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
e-posta: bursa@csb.gov.tr cevreshehircilik@hs01.kep.tr
Bilgi için: Çiğdem CAN
Harita Mühendisi





EK2: Milli Emlak Dairesi Başkanlığı 14.09.2022 tarih ve 4559630 sayılı yazısı



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



GÜNLÜDÜR

Sayı : E-32878466-400[4763]-4559630

Konu : Kurum Görüşü

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğüne)

İlgi : 08.09.2022 tarihli ve 21653905-48 sayılı yazınız.

İlimiz, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesinde (1050 Konutlar Bölgesi) "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edildiği, yapı ömrünü tamamlamış, riskli binalardan oluşan sahada daha sağlıklı kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilebilmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu taslağı hazırlandığı belirtilerek değişiklikler hakkında Kurum görüşümüzün 3194 sayılı Kanunun 8/(e) maddesi uyarınca bir ay içerisinde bildirilmesi ilgi yazınızla istenilmektedir.

Konu hakkında Muradiye Emlak Müdürlüğünden alınan 14.09.2022 tarih ve 4536609 sayılı yazı eki Teknik Raporda, planlama çalışması sırasında Hazine taşınmazlarının DOP'tan(Düzenleme Ortaklık Payı) karşılanacak alanlara denk getirilmemesi, Müdürlüğümüzce kamu hizmetlerine tahsis edilen(eğitim, sağlık ve askeri alanlar) alanında kalan kiralanan veya irtifak hakkı tesis edilen alanların dikkate alınarak planlama yapılması gerektiği belirtilerek planın askı çıkarıldığında Hazine menfaati açısından yeniden değerlendirilmek üzere tekrar gönderilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Bu nedenle, söz konusu teknik raporda belirtilen hususlara uyulması koşuluyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu planlaması yapılmasında Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Ahmet ARIN
İl Müdürü a.
Milli Emlak Dairesi Başkanı

59

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: A6D2FB32-D54C-471C-A451-73B788511716

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

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

Ösmangazi/BURSA

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

KEP Adresi : bursacevreschircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yafes DEMİR

Milli Emlak Uzmanı



Dosya No:

PİN:



EK3: İl Sağlık Müdürlüğü 13.09.2022 tarih ve 754 sayılı yazısı



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : E-80586470-754
Konu : Kurum Görüşü

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı)
(Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü)

İlgi : 07/09/2022 tarihli ve 60429939-150448 sayılı yazı.

İlgi yazınız ile Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 1050 Konutlar Bölgesi 17.12.2012 gün ve 2012/4807 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 5393 sayılı Kanunun 73'üncü maddesi uyarınca "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edildiği ve İdarenizce yaklaşık 42 ha büyüklüğündeki alanda plan ve proje geliştirme faaliyetleri yürütülmekte olduğu bildirilmiştir. İdarenizce, yapı ömrünü tamamlamış riskli binalardan oluşan sahada sağlıklı kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilebilmesine yönelik olarak 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu taslağı hazırlanmış olup plan değişikliği ile ilgili kurum görüşümüz istenmektedir.

İlgi yazınız ekinde gönderilen Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 1050 Konutlar Bölgesi için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğinin yapılmasında bir sakınca görülmemektedir.

Gereğini arz ederim.

Dr. Fevzi YAVUZYILMAZ
İl Sağlık Müdürü

Hocaalızade Mah. Yeniciler Sokak Verem Savaş Dispanseri / Yatırımlar Birimi No.10
K.2 Osmangazi / BURSA

Telefon: Faks No:

e-Posta: mujganaynur.ferah@saglik.gov.tr İnternet Adresi: Müjgan A.FERAH /
Yatırımlar Birimi -e-posta - mujganaynur.ferah@saglik.gov.tr

Bilgi için: Müjgan AYNUR FERAH

TEKNİKER

Telefon No: (0 224) 295 60 00



EK4: İl Jandarma Komutanlığı 14.09.2022 tarih ve 13083822 sayılı yazısı

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Jandarma Komutanlığı

Sayı : E-97216616-611.99-13083822
Konu : Osmangazi, Akpınar Mah. 1050 Konutlar
Bölgesi Kurum görüşü

14 Eylül 2022

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğünün 07.09.2022 tarihli ve E-21653905-115.05.01-150448 sayılı yazısı.

1. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğünün ilgi yazısı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı olarak ilan edilen Osmangazi ilçesi, Akpınar mahallesi, 1050 Konutlar Bölgesinde yaklaşık 42 ha.'lık alanda plan ve proje gelişme faaliyetlerinin yürütülebilmesi için Komutanlığımızdan kurum görüşü istenilmiştir.
2. Kentsel dönüşümü planlanan alan içerisinde J.Gn.K.lığına tahsisli 6640 ada, 1 parsel, 23.003 m. arazi üzerinde Osmangazi İlçe J.K.lığı hizmet binası, (4) blok lojman binasının bulunduğu ve söz konusu alanda yapım aşamasında veya yapımı planlanan proje bulunmadığını rica ederim.

Tekin AKTEMUR
Tümgeneral
İl Jandarma Komutanı

61

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: CE6ED46B-F70D-4337-997E-EA2EF1A96C64

Belge Doğrulama Adresi: <http://belgesorgu.jandarma.gov.tr/belgeSorgu>

Adres: Alaşar Mh. İst. Cd. 8' inci Km. PK:16360 Osmangazi/BURSA

Bilgi İçin: J.Asb.Kd.Bçvş. Halil TOPAL

Telefon No: +90(224)2615707 Faks No: +90(224)2615715

Çvr.,Doğa ve Hayv.Kor.Tim K

e-posta: j01608G351@jgnk.tsk Internet Adresi: <https://www.jandarma.gov.tr>

Telefon No: +90 (224)261 5708

Kep Adresi: jandarmagenelkomutanligi@hs01.kep.tr

Belgeyi Çıkaran Birim: Çvr.,Doğa ve Hayv.Kor.Tim.K.lığı



Dosya No:

PİN:



EK5: Osmangazi Belediye Başkanlığı 16.09.2022 tarih ve 127592 sayılı yazısı



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Sayı : E-80496366-000-127592
Konu : Kurum görüşü

16.09.2022

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 07.09.2022 tarihli ve E-21653905-115.05.01-150448 sayılı yazınız

İlgi yazınız ile Osmangazi İlçemiz, Akpınar Mahallesi sınırları içerisinde, 1050 Konutlar Bölgesi 17.12.2012 tarih ve 2012/4807 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 5393 sayılı Kanunun 73'üncü maddesi uyarınca "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edildiğinden bahisle, İdarenizce yaklaşık 42 ha büyüklüğündeki alanda plan ve proje geliştirme faaliyetleri yürütüldüğü, yapı ömrünü tamamlamış riskli binalardan oluşan sahada sağlıklı kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilebilmesine yönelik olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu taslağına ilişkin İmar Kanununun 8/e maddesi gereği Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan incelemede, uygulama imar plan revizyonu taslağında Kurumumuzun mülkiyetinde bulunan Özel Kültürel Tesis Alanı ve Özel Kapalı Spor Tesis Alanı fonksiyonlarına sahip donatılara ilişkin olarak,

"Özel Kapalı Spor Tesis Alanı" olarak önerilen 6080 ada 2 parselin "Blok Nizam H:12.50 m Ticaret Alanı" olarak düzenlenmesi, Plan notlarına ;

- Çekme mesafelerinin içi tamamen dolu yapı yapılabilir.
 - Alanda ticari üniteler yer alabilir.
 - Tesisin ihtiyacına ilaveten, tesis yapısının zemin altı katları genel otopark olarak amaçlı kullanılabilir." maddelerinin eklenmesi,
- "Özel Kültürel Tesis Alanı" olarak önerilen 6106 ada 8-9-10-29 parsellerin "E:1.50 H:12.50 m Kültürel Tesis Alanı" ve "E:1.50 H:12.50 m Kapalı Spor Tesis Alanı" olarak düzenlenmesi, Plan notlarına;

- Çekme mesafelerinin içi tamamen yapı yapılabilir.
 - Alanda ticari üniteler yer alabilir. maddelerinin eklenmesi, Bununla birlikte;
 - Tesisin ihtiyacına ilaveten, tesis yapısının zemin altı katları genel otopark olarak amaçlı kullanılabilir.
- Plan notunun kaldırılması gereklilikleri tespit edilmiştir.

İdareniz tarafından hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu taslağına ilişkin yapılaşma koşulları belirlenirken yukarıda belirtilen fonksiyonlar ve plan notlarımızın düzenlenmesi kaydı şartı ile olumlu görüşümüz bulunmakta olup, konunun ilgili diğer yasa ve yönetmelik çerçevesinde değerlendirilmesi hususunda gereğini arz ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7FCgga-e1Z4of-/1WvPf-hVveUY-FZZ61W53 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı
No:10
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi:
<http://www.osmangazi.bel.tr>

Bilgi için: Neslihan Zülal ERCOŞKUN
Y.Şehir Plancısı
Telefon No:





EK6: Bursagaz A.Ş. 15.09.2022 tarih ve 4573 sayılı yazısı

**BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ
DAĞITIM TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.**
Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2
P.K.: 16160 Osmangazi / Bursa - Türkiye
T: +90 224 270 34 00 F: +90 224 243 60 10
Mersis No: 0191031983900015
iletisim@bursagaz.com www.bursagaz.com



15.09.2022

SAYI : 2022/4573

KONU: Kurum Görüşü

**T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı
Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü**

İLGİ : 07.09.2022 tarihli 150448 no 'lu yazınız

İlgi yazınızda, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 1050 Konutlar Bölgesi 17.12.2012 gün ve 2012/4807 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 5393 sayılı Kanunun 73'üncü maddesi uyarınca "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edilmiş olduğu, yapı ömrünü tamamlamış riskli binalardan oluşan sahada sağlıklı kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilebilmesine yönelik olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinin yapılmasının talep edildiği ve bu konu ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesine istinaden kurum görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu çalışma alanı içerisinde ve çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız ve yer üstü tesislerimiz, UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation ve autocad formatında (*.dgn ve *.dwg) ekte tarafınıza sunulmuştur.

Tarafınıza sunulan hatlarımız üzerinde herhangi bir yapı planlaması yapılmaması, hatlarımızın korunması ve kazı işlemi öncesinde şirketimiz ile iletişime geçilmesi konularını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

e-imzalıdır
Farid BAYRAMOV
Paydaş İlişkileri Yönetimi Müdürü

e-imzalıdır
Özhun ÖZBİRLİK
Proje Yönetimi ve İç Tesisat
Direktörü

EKLER

Söz konusu çalışma alanı içerisinde ve çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız(*.dgn ve *.dwg)

İLETİŞİM

Kazı kontrol ekip sorumlusu

Engin ŞAHİNER 0 (533) 201 47 69

Bilgi için;

Harita ve GIS Mühendisi

Damla Alioğlu 0 (549) 841 98



EK7: TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü 13.09.2022 tarih ve 1423714 sayılı yazısı



T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2.Bölge Müdürlüğü (Bursa)
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-57688532-045.01[045.01]-1423714

Konu : Görüş

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü)

İlgi : 07.09.2022 tarihli ve E-21653905-115.05.01-150448 sayılı yazınız.

İlgi yazıda konusu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi 1050 Konutlar Bölgesi 17.12.2012 gün ve 2012/4807 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 5393 sayılı Kanunun 73'üncü maddesi uyarınca "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edildiği ve İdarenizce yaklaşık 42 ha büyüklüğündeki alanda plan ve proje geliştirme faaliyetleri yürütüldüğü ve yapı ömrünü tamamlamış riskli binalardan oluşan sahada sağlıklı kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilebilmesine yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımı için Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu yazınız ekinde belirtilen proje sahası sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Şentürk EROĞLU
Bölge Müdür Yardımcısı

Gökhan KAYA
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: ABF35426-8CE4-4E61-B24B-85EA0E0E8B62

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

Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sarı Cadde P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA
Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23 Elektronik Ağ: www.teias.gov.tr
Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi D: Ankara Kurumlar
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458
KEP Adresi : teias.2bolge@hs01.kep.tr

Bilgi için: Refika KARACA
Harita Teknikeri





EK8: Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. 15.09.2022 tarih ve 17555 sayılı yazısı

EVRAK 1.000 / 15.09.2022 / 17555

UEDAŞ



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Osmangazi İşletme Müdürlüğü

Sayı : -
Konu : Kurum Görüşü

T.C
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRESİ BAŞKANLIĞI
KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
ZAFER MAH. ANKARA YOLU CD. C BLOK KAT:2 NO:1
OSMANGAZİ/BURSA

İlgi : 08/09/2022 tarihli ve 150448 sayılı yazı,

İlgili yazılar ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 1050 Konutlar Bölgesinde "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim" amaçlı 1/5000 Nazım İmar Plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonuna ilişkin Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 1050 Konutlar Bölgesinde göndermiş olduğunuz planlarda şirketimize ait 34,5 kV' luk Havai ve Yeraltı Enerji Nakil Hatlarının geçtiği, Havai ve Yeraltı Alçak Gerilim Şebekelerinin geçtiği ve mevcut enerjili trafoların olduğu tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından ve ileride gelecek olan enerji taleplerinden dolayı 5*8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan Trafo Alanlarının tahsis edilmesi gerekmektedir. Ayrıca kazı çalışmalarına başlanacağı zaman UEDAŞ Osmangazi İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik eleman talebinde bulunmanız gerekmektedir.

Söz konusu bölgede yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarıçapında 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile "1/5000 Nazım İmar Plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Mustafa UĞUR
Osmangazi İşletme Bakım
Mühendisi
e-imzalıdır.

Muharrem ALİÇ
Osmangazi İşletme Müdürü
e-imzalıdır.

Evrağı Doğrulamak İçin: <https://dyssorgu.uedas.com.tr/en/Vision-Sorgula/BelaeDogrulama.aspx?eD=BSRFJ5MRV2> Pin Kodu: 58872

Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Oğuzhan AVRAN

E-Posta Adresi : oguzhan.avran@uedas.com.tr

Çıpan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi - BURSA

Tel: 0224 660 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

Dosya No:

PİN:



EK9: BUSKİ Genel Müdürlüğü 14.09.2022 tarih ve 115844 sayılı yazısı



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-85571855-041.02-115844
Konu : Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi İmar Revizyonu

14.09.2022

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 07.09.2022 tarihli ve E-21653905-115.05.01-150448 sayılı yazınız

İlgi yazı ile Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi 1050 Konutlar Bölgesinde yapılması planlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu çalışmasına ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmiştir.

Söz konusu bölgede bulunan mevcut altyapı hatları yazımız ekinde sunulmuş olup, yapılacak çalışmada altyapı hatları dikkate alınmalıdır. Mevcut yapı yüksekliğinin artırılması durumunda binalarda su temini için hidrofor sisteminin kurulması ve nüfus yoğunluğunun artması durumunda mevcut atık su hatlarının yetersiz kalabileceği dikkate alınmalıdır.

Yazımızda belirtilen hususlara dikkat edilerek ilgili alana yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan revizyonu çalışmasının yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesi ve gereğini arz ederim.

İsmail GERİM
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: Mevcut Altyapı Hatları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: on605h-0YXlbb+-VLqKFe-fce18q-xj2Q06hZ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Buski Genel Müdürlüğü - Sırameşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D
Blok 16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buskigm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Erkan KARSAKLI
Mühendis
Telefon No:





EK10: Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı 19.09.2022 tarih ve 158884 sayılı yazısı



**T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü**



Sayı : E-41568574-210.09.04-158884
Konu :Kentsel Dönüşüm Çalışması

19.09.2022

DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: İlgi : Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün 7.09.2022 tarihli ve E-21653905-115.05.01-150448 sayılı yazısı.

İlgi yazıda Bursa İli, Akpınar Mahallesi, 1050 Konutlar Bölgesi 17.12.2012 gün ve 2012/4807 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 5393 sayılı Kanunun 73'üncü maddesi uyarınca "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edildiği, idareimizce yaklaşık 42 ha büyüklüğündeki alanda plan ve proje geliştirme faaliyetleri yürütüldüğü belirtilerek yapılan imar planlarına ilişkin birim görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan çalışma sınırları dâhilinde yer alan Flament Kavşağının İlave Dönüş Kolu tasarım projesi yazımız ekinde yer almakta olup, kentsel dönüşüm projesi çalışma sınırlarının bu kapsamda yeniden değerlendirmeniz hususunda,

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Rüştü ŞANLI
Ulaşım Dairesi Başkanı

Ek: Kavşak Projesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : d922ace9-c98e-4ea9-945e-cd19b313e76b

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZİ /

BURSA

Telefon : 444 16 00 Faks : (224) 716 27 61

e-posta:ulasimkoor.sbm@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr

Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Bilal BAL

ŞEHİR PLANCISI

Telefon:(224) 444 1600 (2742)

Ref.No:21139964





EK11: 20.09.2022 tarih ve 58265707 sayılı İl Milli Eğitim Müdürlüğü yazısı ve eki Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğünün 18.09.2022 tarih ve 58036088 sayılı yazısı



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Milli Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-63985753-754-58265707
Konu : Uygulama İmar Planı Revizyonu Hk.

20.09.2022

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı
(Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü)

İlgi :a)07.09.2022 tarih ve 150448 sayılı yazınız.
b)Bakanlığımızın 18.09.2022 tarih ve 58036088 sayılı yazısı.

Osmangazi, Akpınar Mahallesi, 1050 Konutlar Bölgesi 17.12.2012 gün ve 2012/4807 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 5393 sayılı Kanun'un 73. maddesi uyarınca "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edilen ve Başkanlığınızca yaklaşık 42 ha büyüklüğündeki alanda yapı ömrünü tamamlamış riskli binalardan oluşan sahada sağlıklı kentsel dönüşüm uygulamalarının gerçekleştirilebilmesine yönelik olarak ilgi (a) yazınız ile bildirilen 1/5.000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1.000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu taslağı ile ilgili ilgi (a) yazınıza binaen Bakanlığımızın görüşü talep edilmiştir.

Buna göre; Bakanlığımız ilgi (b) görüş yazısında belirtilen açıklamalar çerçevesinde işlem tesis edilmesi ile imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanarak yürürlüğe konulması halinde yeni planların Bakanlığımız MEBCBS portalına işlenmesi için Bakanlığımıza iletilmesi istenildiğinden Müdürlüğümüze gönderilmesi talep edilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Serkan GÜR
İl Milli Eğitim Müdürü

Ek: Bakanlığımız İlgi (b) Görüş Yazısı (2 Sayfa).

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres : Hocaşahan Mah. İlkbahar Cad. No:38
(Yeni İktisat Konağı A Blok 16050 Osmangazi/BURSA)
Telefon No : 0 (224) 445 16 55
E-Posta: emlak16@meh.gov.tr
Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>
Bilgi için: İlknur AYDEMİR (Şub.Md.) - Necdet ALTUN (Şef)
Hasan YAVUZ Unvan : Mühendis
İnternet Adresi: bursa.meh.gov.tr Faks:2244451810

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meh.gov.tr> adresinden bd79-378d-3b6b-9344-53d9 kodu ile teyit edilebilir.



T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : E-38473911-754-58036088
Konu : Kurum Görüşü

18.09.2022

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Millî Eğitim Müdürlüğü)

İlgi : 09.09.2022 tarihli ve 57227266 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Bursa ili Osmangazi ilçesi Akpınar Mahallesinde bulunan, 1050 Konutlar Bölgesi 17.12.2012 gün ve 2012/4807 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile 5393 sayılı Kanun'un 73. maddesi uyarınca "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" ilan edilen, yaklaşık 42 ha büyüklüğündeki alanda 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Plan revizyonu çalışması için kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Meksansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın (Değişik ibare:RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare:RG-14/2/2019-30686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikte,

- İmar Kanununun 15. maddesine;

- ◆ "İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. "
- ◆ İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir."
- ◆ "Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır." fıkraları,
- İmar Kanununun 18. maddesine;
- ◆ "Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres : MEB Beşevler Kampüsü B Blok
Yenimahalle/ Ankara
Telefon No : 0 (312) 413 24 24
E-Posta: melek.demir@meb.gov.tr
Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>
Bilgi için: Melek DEMİR
Unvan : Şehir Plancısı
İnternet Adresi: <http://iedb.meb.gov.tr> Faks:3122138346

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 8c96-dc49-3cb3-8a4a-736e kodu ile teyit edilebilir.



düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini geçemez."

- ◆ *"Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları...gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz."*
- ◆ *"Düzenleme ortaklık payları toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanmaması halinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır."*
- ◆ *"Belediye veya Valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" fıkraları eklenmiştir.*

22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 14. maddesinde;

- ◆ *"Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez. Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:*
 - a) *Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.*
 - b) *İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları"*

denilmekte olup, bu kapsamda Eğitim Alanlarının imar uygulaması (18. md.) ile Düzenleme Ortaklık Payları kapsamında temin edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, ayrılacak eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuat hükümleri gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, ayrıca kamu yararı doğrultusunda eğitim alanları üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlama alanına ilişkin talep, itiraz, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili Belediyesine iletilmesi, imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanması halinde yeni planların MEBCBS portalına işlenmek üzere Genel Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Umut GÜR
Bakan a.
Genel Müdür

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres : MEB Beşevler Kampüsü B Blok
Yenimahalle/ Ankara
Telefon No : 0 (312) 413 24 24
E-Posta: melek.demir@meb.gov.tr
Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>
Bilgi için: Melek DEMİR
Unvan : Şehir Plancısı
İnternet Adresi: <http://iedb.meb.gov.tr> Faks:3122138346

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 8c96-dc49-3cb3-8a4a-736e kodu ile teyit edilebilir.



EK12: 20.01.2013 / 28534 sayılı Resmi Gazete ve eki sınır krokisi

20 Ocak 2013 PAZAR

Resmî Gazete

Sayı : 28534

BAKANLAR KURULU KARARI

Karar Sayısı : 2012/4087

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 5/12/2012 tarihli ve 2071 sayılı yazısı üzerine, 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 üncü maddesine göre, Bakanlar Kurulu'na 17/12/2012 tarihinde kararlaştırılmıştır.

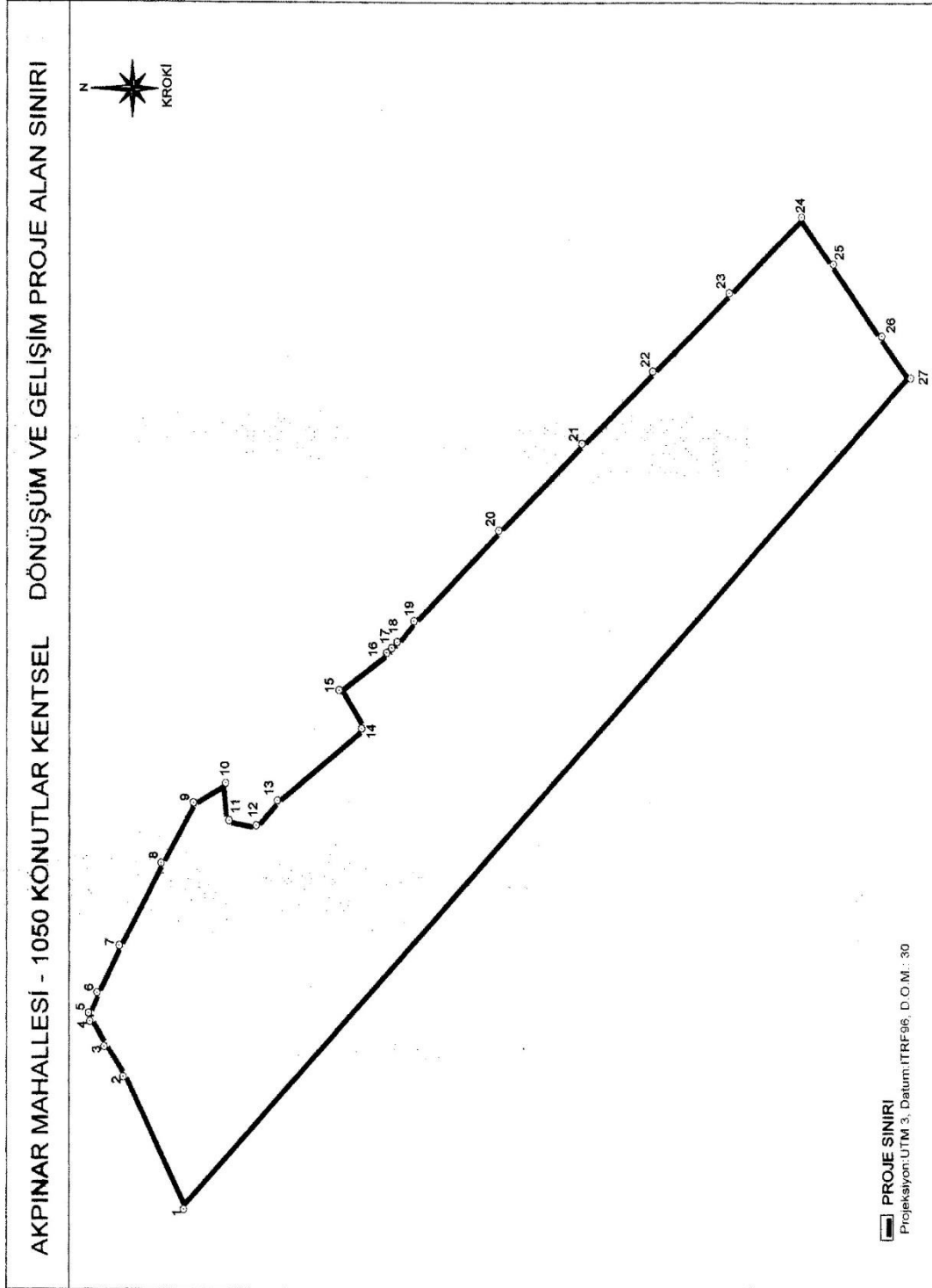
Abdullah GÜL
CUMHURBAŞKANI

Recep Tayyip ERDOĞAN
Başbakan

B. ARINÇ	M. ŞİMŞEK	B. ATALAY	B.
BOZDAĞ			
Başbakan Yardımcısı	Başbakan Yardımcısı V.	Başbakan Yardımcısı	Başbakan Yardımcısı
S. ERGİN	F. ŞAHİN	B. YILDIRIM	N.
ERGÜN			
Adalet Bakanı	Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı	Avrupa Birliği Bakanı V.	Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı
F. ÇELİK	E. BAYRAKTAR	A. DAVUTOĞLU	M. Z.
ÇAĞLAYAN			
Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı	Çevre ve Şehircilik Bakanı	Dışişleri Bakanı	Ekonomi Bakanı
T. YILDIZ	S. KILIÇ	M. M. EKER	H.
YAZICI			
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı	Gençlik ve Spor Bakanı	Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı	Gümrük ve Ticaret Bakanı
İ. N. ŞAHİN	C. YILMAZ	E. GÜNAY	M.
ŞİMŞEK			
İçişleri Bakanı	Kalkınma Bakanı	Kültür ve Turizm Bakanı	Maliye Bakanı
Ö. DİNÇER	İ. YILMAZ	V. EROĞLU	
Millî Eğitim Bakanı	Millî Savunma Bakanı	Orman ve Su İşleri Bakanı	
R. AKDAĞ	B. YILDIRIM		
Sağlık Bakanı	Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı		



17/12/2012 TARİHLİ VE 2012/4087 SAYILI KARARNAMENİN EKİ
KROKİ VE LİSTE





AKPINAR MAHALLESİ - 1050 KONUTLAR KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALAN SINIRI KÖŞE NOKTA KOORDİNATLARI

İli İlçesi Mahallesi Ada/Parsel	Bursa Osmangazi Akpınar Muhtelif	
Projeksiyon:UTM 3, Datum:ITRF 96, D.O.M.: 30		
NoktaNo	Y	X
1	411537.237	4457672.143
2	411705.457	4457760.299
3	411743.903	4457787.657
4	411775.732	4457808.400
5	411786.282	4457810.188
6	411812.389	4457797.849
7	411871.934	4457766.020
8	411977.256	4457705.044
9	412054.146	4457658.374
10	412079.537	4457611.882
11	412031.973	4457607.054
12	412025.893	4457567.715
13	412057.364	4457536.959
14	412149.454	4457415.007
15	412198.091	4457447.909
16	412245.745	4457378.886
17	412252.093	4457371.644
18	412259.693	4457363.955
19	412286.604	4457339.368
20	412401.761	4457217.059
21	412512.089	4457096.895
22	412604.179	4456994.345
23	412703.421	4456883.479
24	412799.981	4456778.336
25	412739.899	4456732.381
26	412648.882	4456662.286
27	412595.640	4456620.264

EK13: Fotoğraf Albümü

