İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

KENTSEL TASARIM VE PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KIRCAALİ MAHALLESİ, **3852 ADA 1-2-3 PARSELLER İLE 7283 ADA MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN** **1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**
AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN:**
Kentsel Tasarım ve Planlama Şube Müdürlüğünce hazırlanmıştır.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20/05/2020 tarih ve 731 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

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



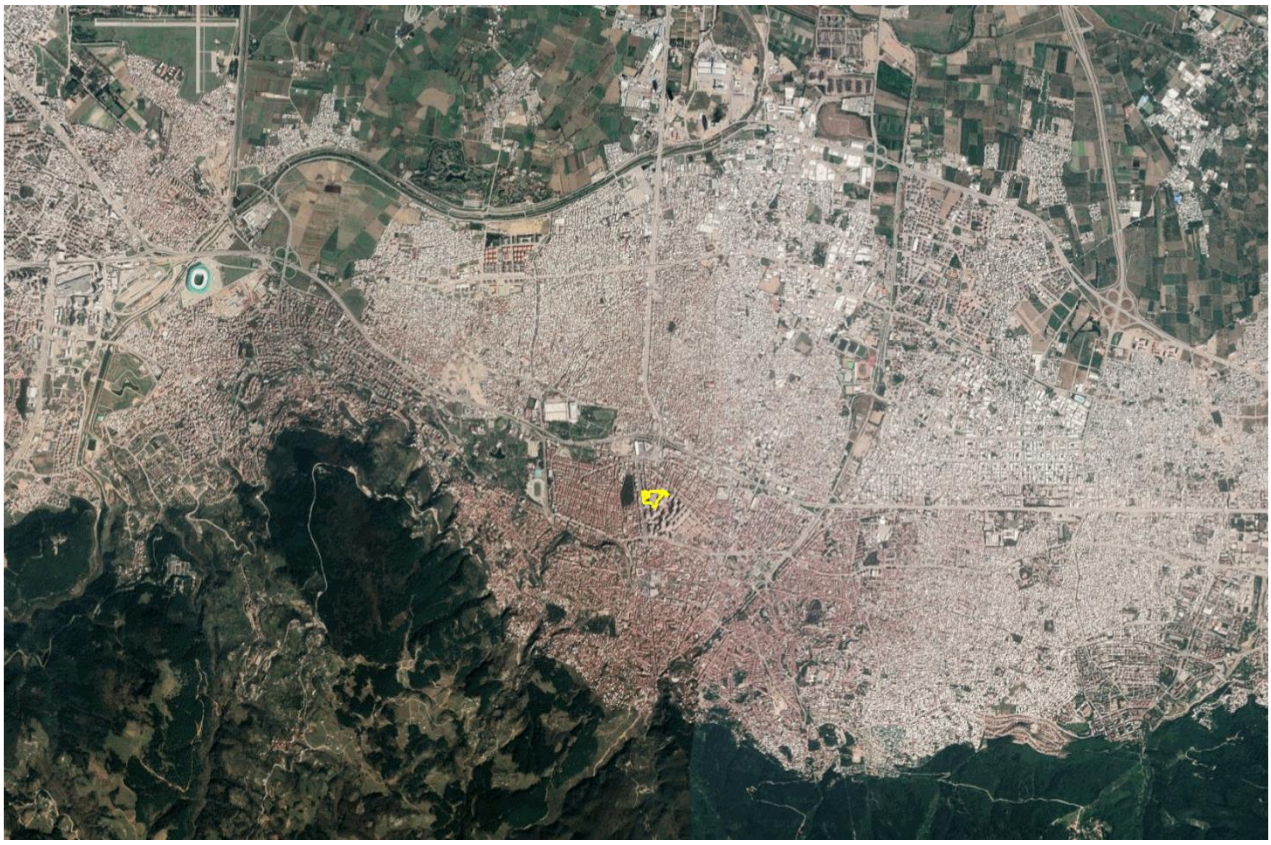
Resim 1: Bursa İdari Sınırları

Yapılması düşünülen plan değişikliği ile Bursa kentinin ticari aktiviteleri ve nüfus hareketliliğinin olduğu kentin odak noktalarında bulunan bu alanda yaşayan ve bu alanı kullanan nüfusun yararlanabileceği modern standartlarda kamusal açık bir alanın oluşturulması amaçlanmaktadır. Önerilen plan değişikliği ile; yapım süreci devam etmekte olan Osmangazi İlçesi Santralgaraj Mahallesi Osmangazi Meydanı Projesi, mevcut Şehreküstü Meydanı ve planlama süreci devam eden Hanlar Bölgesine ait Meydan Alanı Projesinin, Kırcaali Mahallesinde yapılması düşünülen plan değişikliği ile bir bütün oluşturmasının yanı sıra bu bölgede yaya aksının sürekliliği de sağlanacaktır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Plan değişikliğine konu alan, Osmangazi İlçesinde Bursa kentinin ticari merkezinde yer alan mahallerinden biri olan Kırcaali Mahallesi içerisinde kalmaktadır.



Resim 2: Planlama Alanı Genel Görünümü

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

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

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



Resim 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama Alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kırcaali Mahallesinde yer almaktadır. Marmara Bölgesinin güneydoğusunda yer alan Bursa kenti ülkemizin 4. büyük kenti olup, 2018 yılı nüfusu 2.994.521 kişidir. Kentin en büyük ilçesi olan Osmangazi İlçesi nüfusu 862.516 kişidir. Bu nüfusun %50.14'ü (432.431 kişi) erkek bireylerden oluşurken, %49.86'sı (430.085 kişi) ise kadın nüfusudur. Planlama alanın içinde kaldığı, kentin ticari merkezi konumundaki Kırcaali Mahallesi'nin 2018 yılı nüfusu ise; 1589 kişidir.

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

Tablo1: Osmangazi İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri (TÜİK)

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

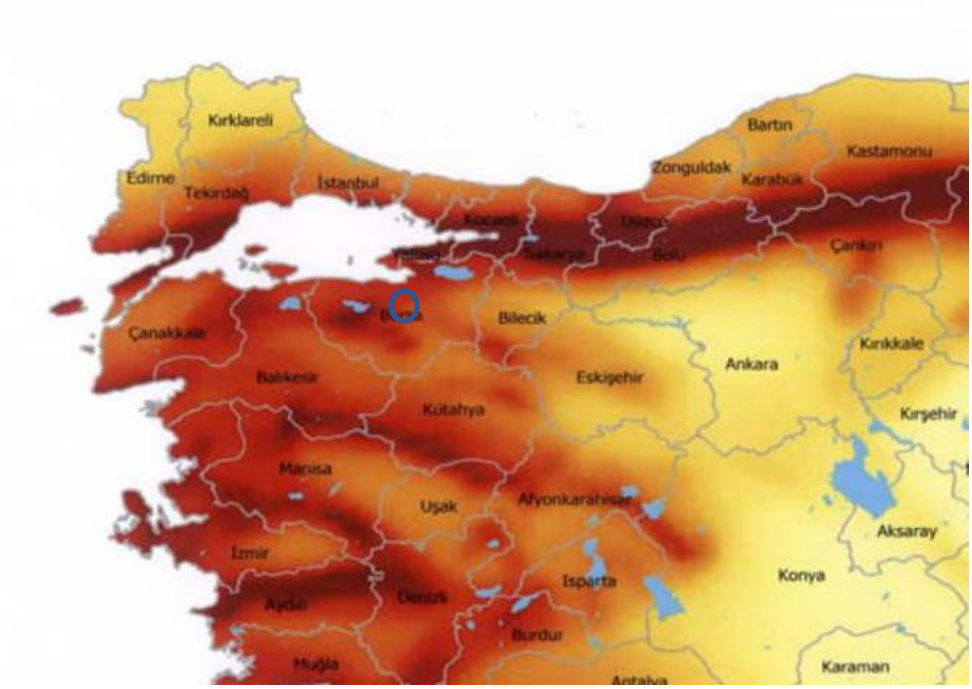
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

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

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

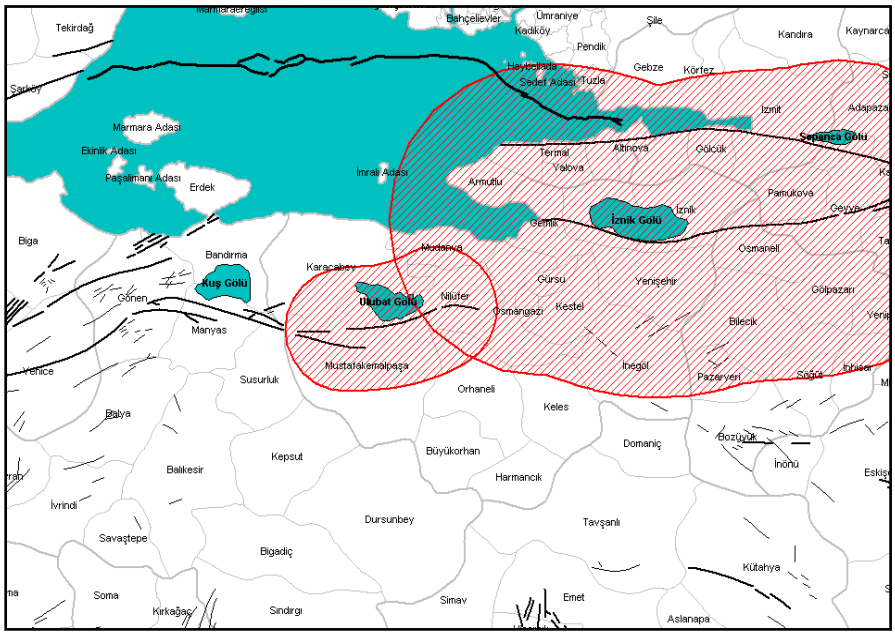
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre 0,2-0,3 aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır (Resim 1).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



Resim 4: Planlama Alanı Depremsellik Durumu (AFAD)

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır. *(Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama Raporu)*



Resim 5 : Kuzey Anadolu Fay Zonu

KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zonu, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonu'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, M=4,9) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

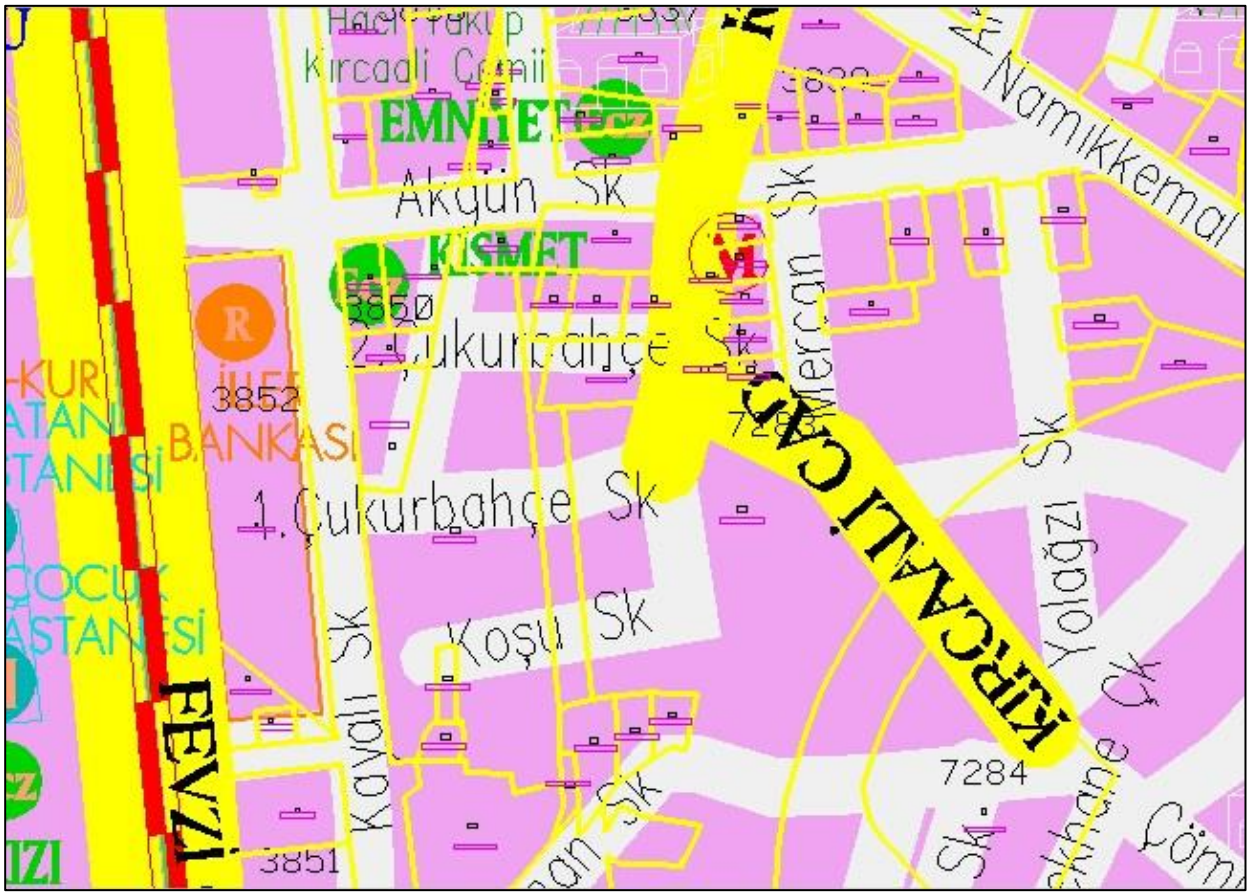
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri fayları MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli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



Resim 6: Bursa Diri Fay Haritası (MTA)

2.4.2. Jeolojik Yapı

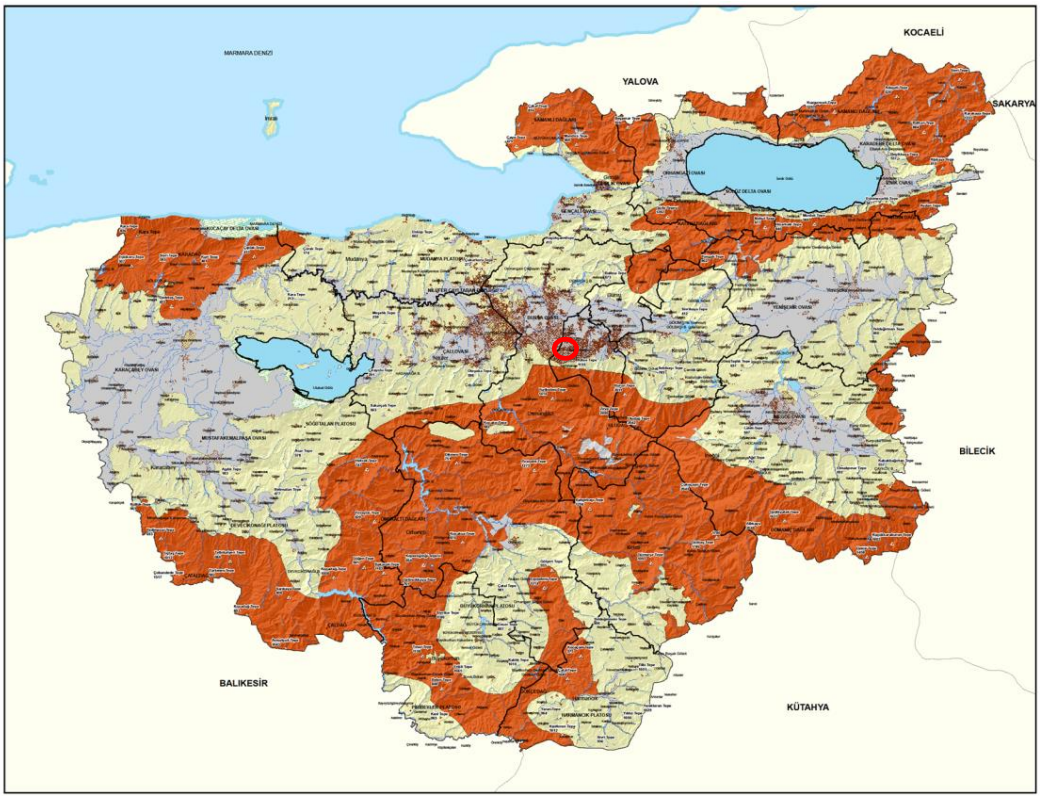
Planlama alanının 17.01.2001 tarihli Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylı Bursa İli Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım İlçelerine ait Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı, Yamaç Molozu/Birikinti Konisi içerisinde kalmaktadır.



Resim 7: Planlama Alanı Jeolojik Etüd Haritası

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı, kuzeyinde Bursa ovası güneyinde platolar ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır (Harita 3). Planlama Alanı Bursa kent merkezinde yerleşim alanı içerisindedir. Alan Uludağ eteklerine yaklaşık 2 km, Bursa Ovasına ise yaklaşık 3,5 km uzaklıkta kent merkezinde yer almaktadır.

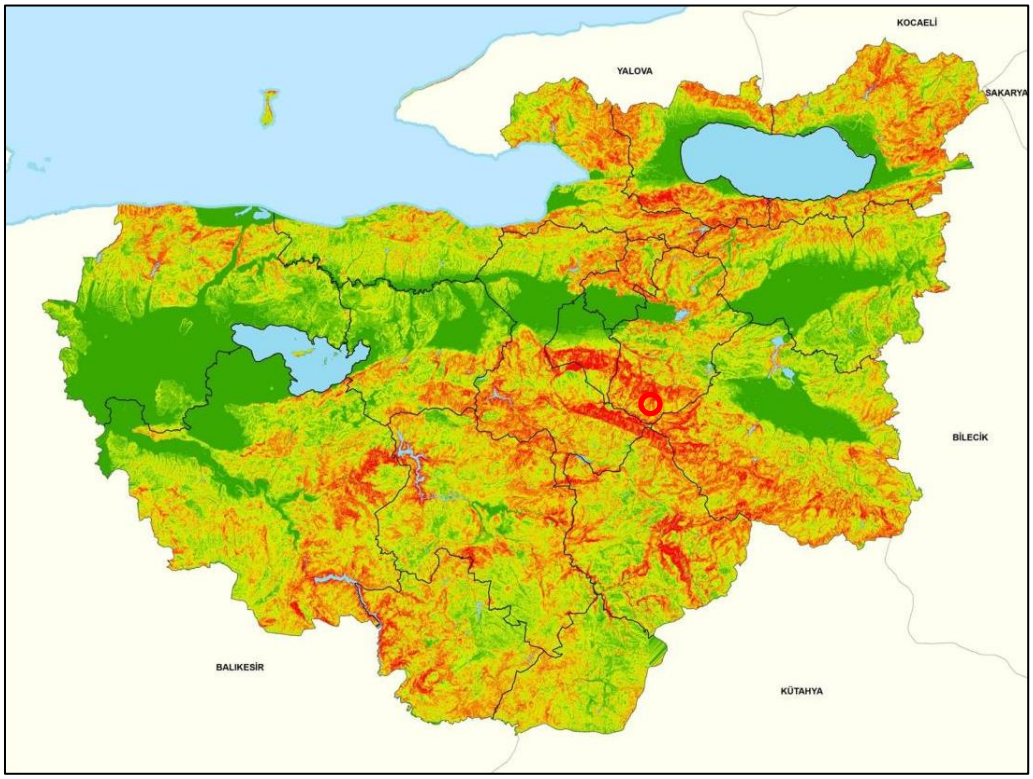


Harita 1: Bursa İli Jeomorfoloji Haritası (Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez Raporu)

2.4.3.1. Eğim Durumu

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

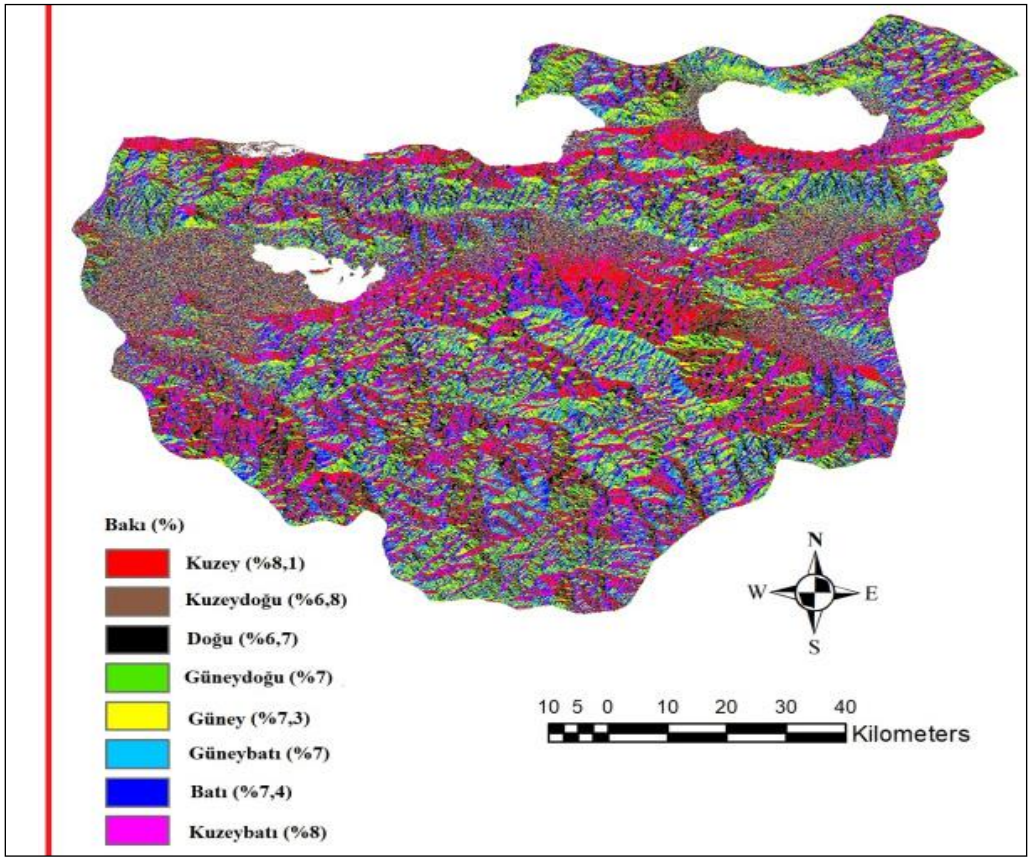
Planlama Alanı Uludağ etekleri yakınında yer almakla birlikte düzlük bir alandadır. Planlama alanı güneyinde Uludağ eteklerinden dolayı eğimin arttığı gözlenmektedir. Kuzeyde ise Bursa Ovası ile eğimin 0-2 aralığında oldukça düşük ve düz bir alan üzerinde yer aldığı Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez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



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

2.4.3.2. Yönelim Durumu

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

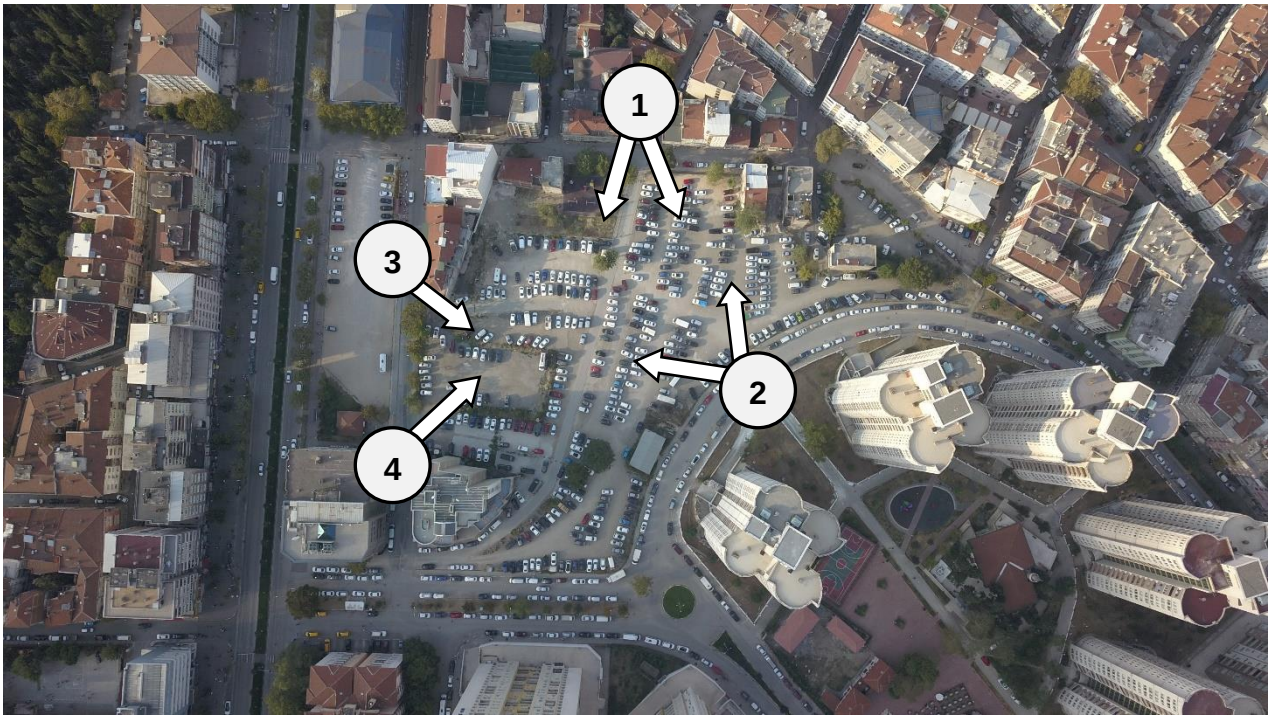


Resim 3: Bursa Yönelim Haritası (https://bursaarazivarligi.wordpress.com/)

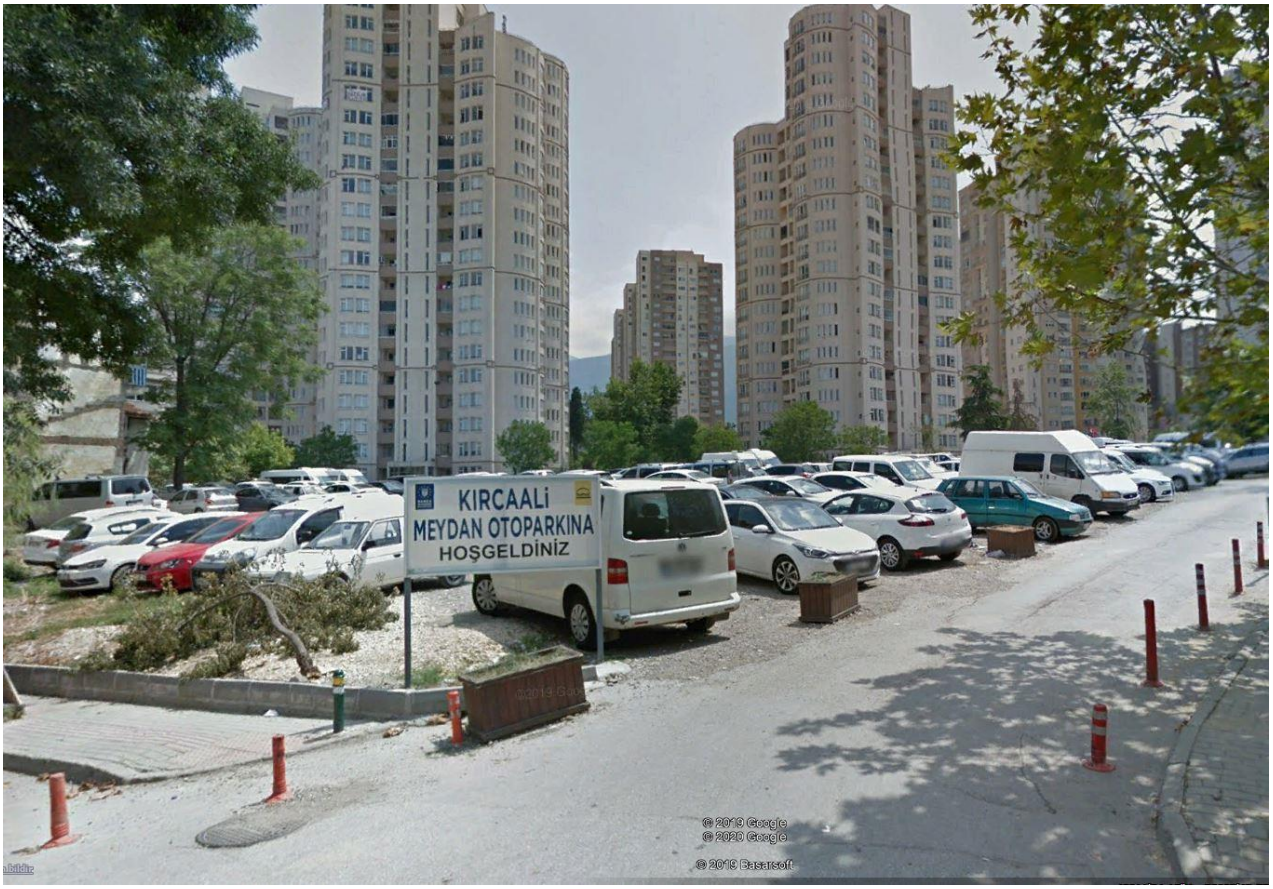
2.5. ARAZİ KULLANIMI

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

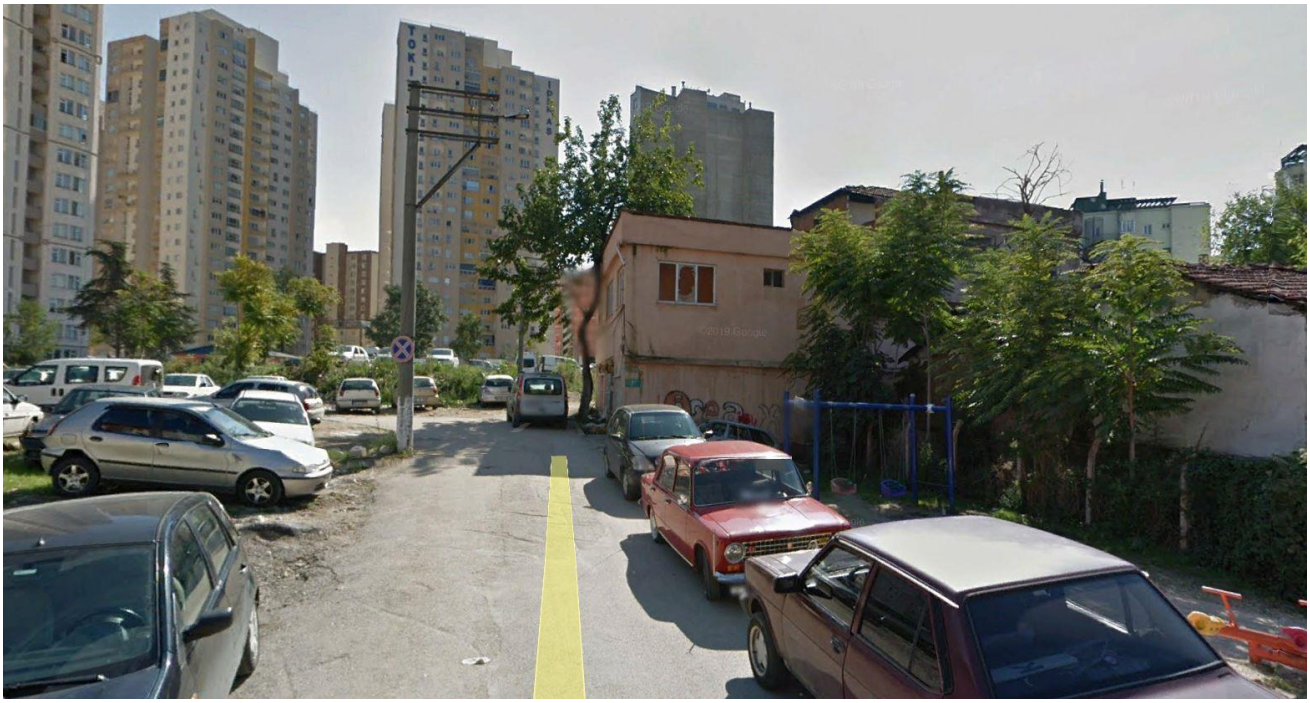
Plan değişikliğine konu alan, Doğanbey TOKİ konutlarının yapımı sırasında Toplu Konut İdaresince kamulaştırılmış, ancak herhangi bir uygulama yapılmayarak atıl kalmıştır. Söz konusu alan otopark alanı olarak kullanılmaktadır. Aynı zamanda planlama alanı içinde, İller bankasının yıkımı gerçekleştirilen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



Resim Anahtarı



Resim 1-1



Resim 1-2



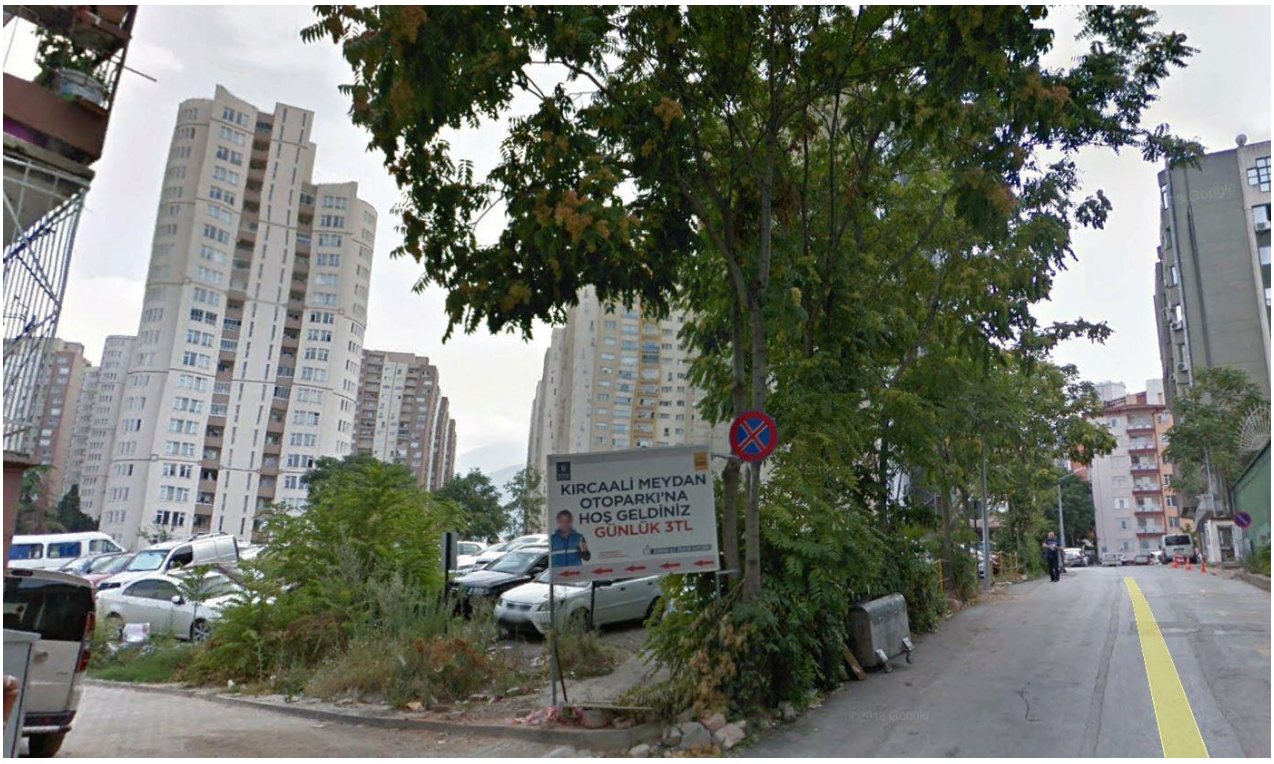
Resim 1-3



Resim 2-1



Resim 2-2

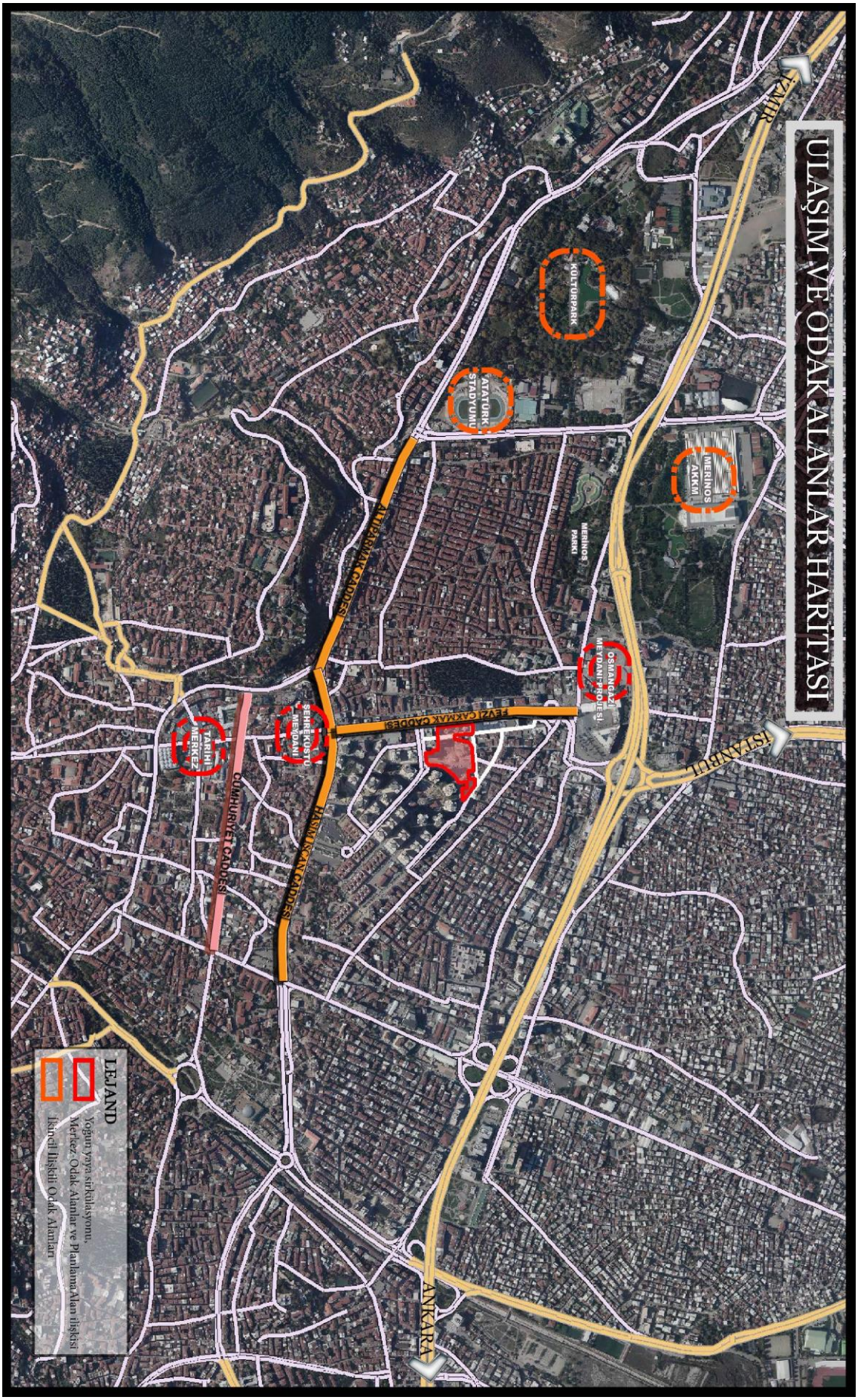


Resim 3



Resim 4

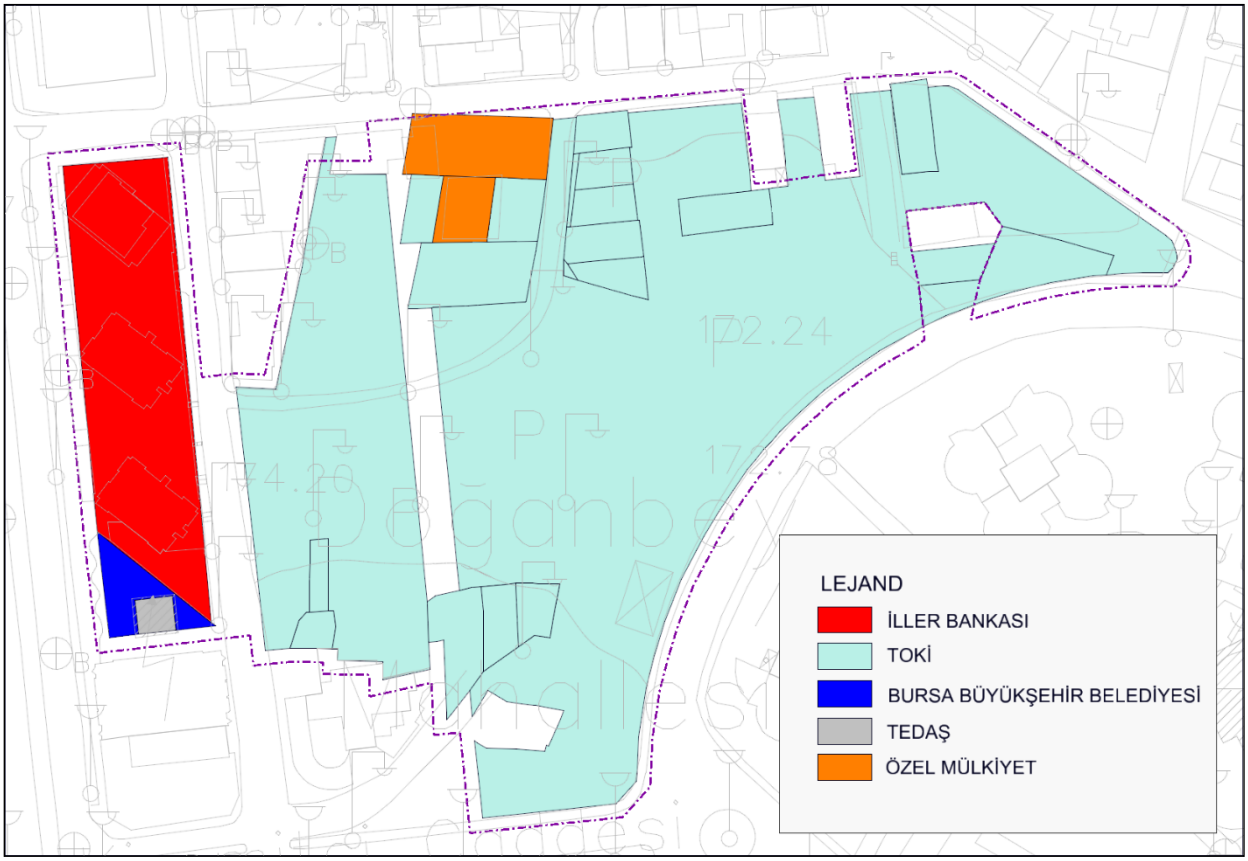
Planlama alanı, bölgesini kentle bütünleştiren, tarihi merkez ile alanın ilişkisini kuran ana ulaşım bağlantılarının merkezinde ve yaya yolu niteliğindeki Cumhuriyet Caddesi ile yaya sirkülasyonun yoğun olduğu bir aks üzerinde bulunmaktadır. Planlama alanı, çevresindeki yoğun yapılaşmanın rahatlatılmasını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



Harita 4: Planlama Alanı Ulaşım ve Odak Alanlar Haritası

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanında, İller Bankası A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin mülkiyetinde birer adet, şahıs mülkiyetinde 2 adet parsel bulunmaktadır. Alandaki diğer parseller ise, Toplu Konut İdaresi mülkiyetindedir.



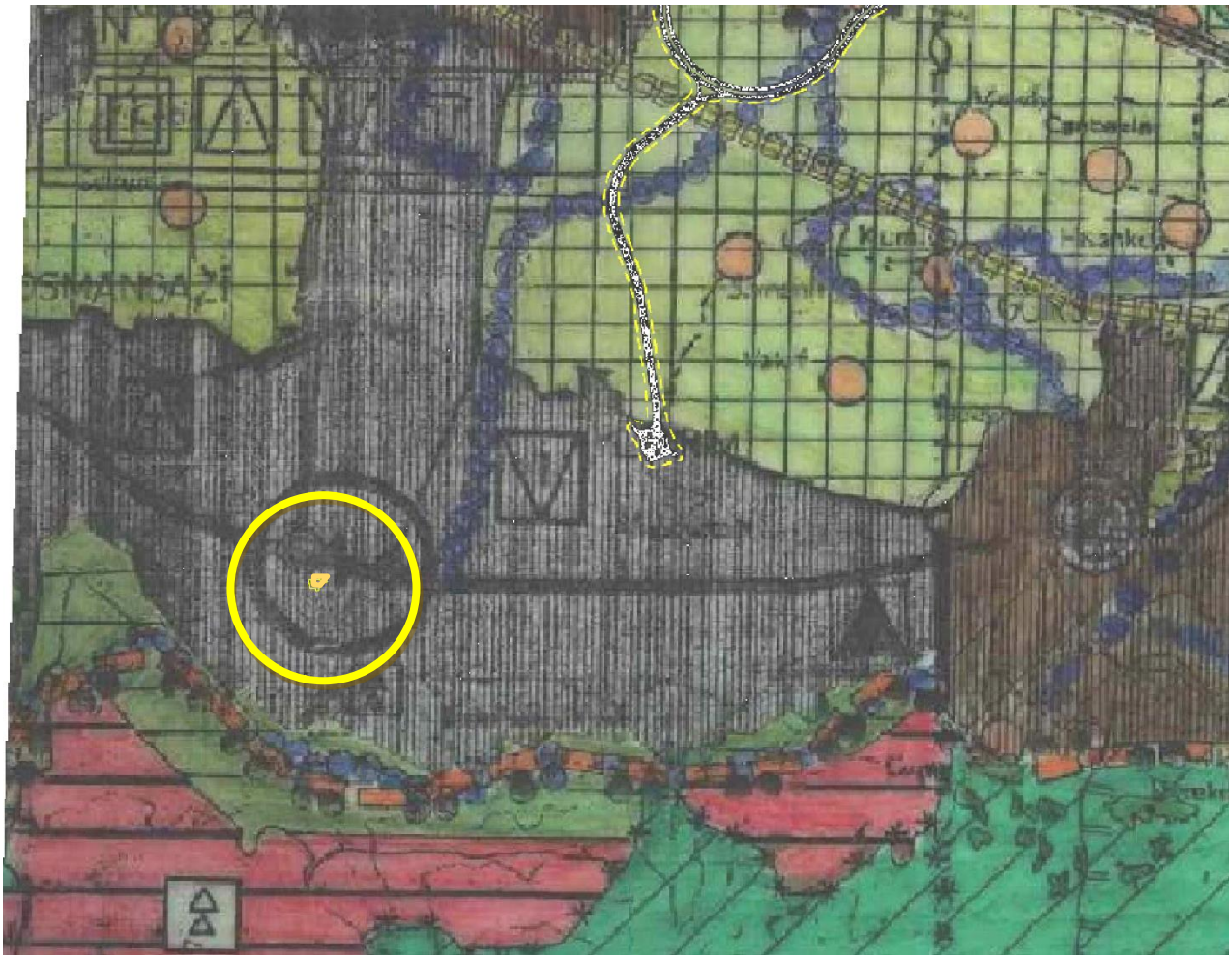
Resim 5: Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanının plan kararları incelendiğinde; 1/100000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler ve 1. Derece Kademe Merkez" fonksiyonlarında kaldığı görülmektedir. Plan hükümlerinde; "Kentsel Yerleşme Alanı: İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır." ve " I. Derece Kademe Merkez: Metropoliten bölgedeki tüm merkezlerin bağlı olarak çalıştığı; ticaret, hizmet/ servis, kültür ve yönetim sektörlerin ihtisaslaştığı merkez alandır." şeklinde tanımlanmıştır.

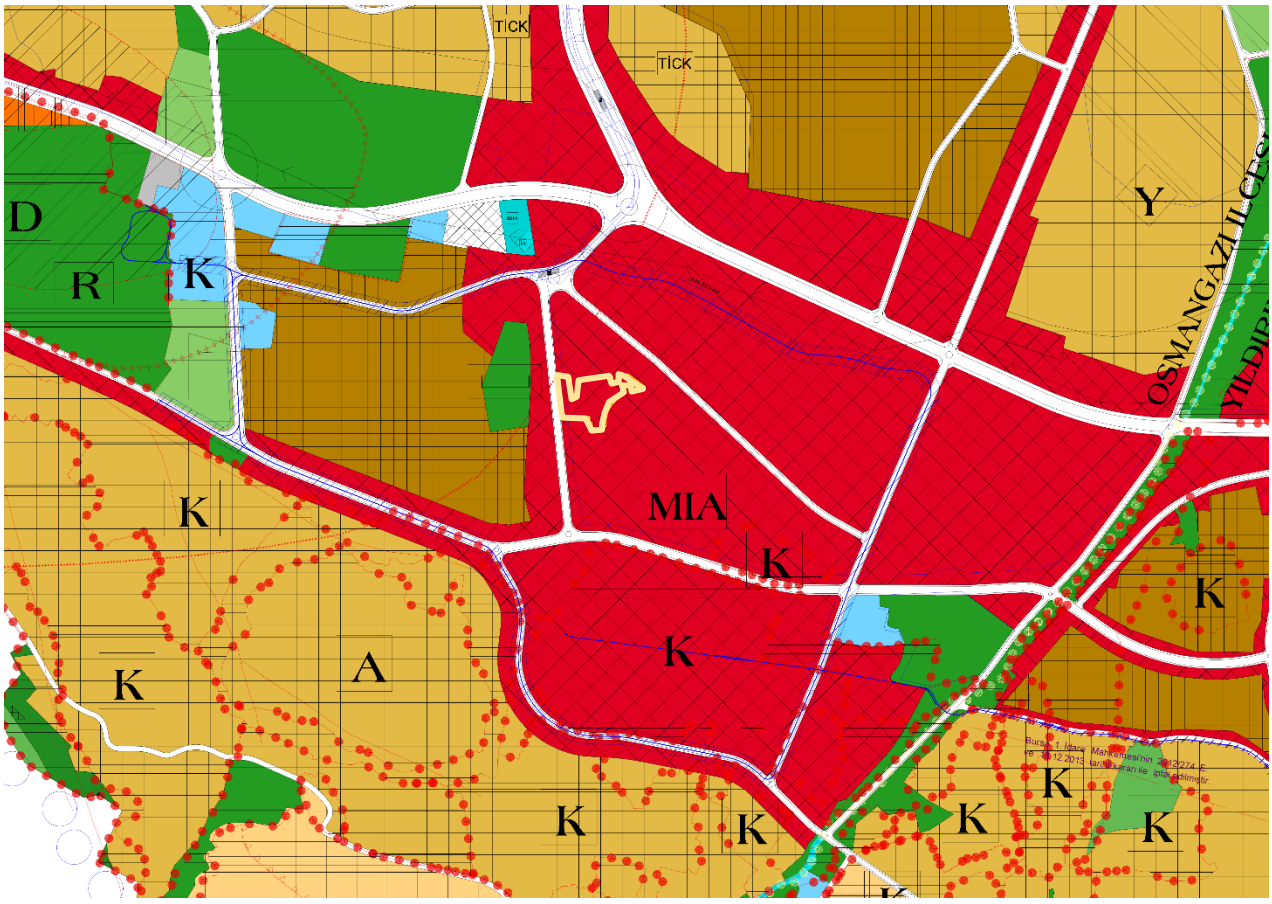
Planlama alanına ilişkin Plan Notlarının Genel hükümler bölümünde; “Merkez planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.” denilmekte ve alana ilişkin yoğunluğun arttırılmadan alanın sıhhileştirilmesinin öncelikli olduğu vurgulanmaktadır. Aynı zamanda “Merkez planlama alanı yerleşiminin sağlıklaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.” hükmü de yapılacak plan değişikliği ile “Meydan Alanı”na alınması düşünülen bölgede amaçlanan Bursa kent merkezinde açık alan oluşturulması ve yaya aksının sürekliliğinin sağlanmasını destekleyen üst ölçekli kararlardandır. 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notlarında yer alan “Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacak” maddesi de yine önerilen plan değişikliğini destekleyen üst ölçekli kararlardandır.



Resim 6: Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Durumu

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı; 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planda alan; "Merkezi İş Alanı" içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planın plan notlarında; "Merkezi İş Alanları (MİA) : MİA Bursa kent kimliği ve vizyonunun en önemli mekansal ögesidir. Bölgeyi kentle bütünleştiren, tarihi çevre ile ilişkisini kuran, ulaşım bağlantılarını belirlenen alanı içinde ve çevresiyle ilişkilerinde rahatlatacak çözümler üreten, belirlenen alanı içinde yapı politikalarını oluşturan doluluk ve boşluk oranlarını ve konumlarını belirleyen uygun ölçeklerde Bursa "dünya kenti" vizyonunu destekleyen projelerin de üretileceği bölgedir." denilmekte ve uygulamaya ilişkin hükümlerde "Tarihi, kültürel, doğal kimliği olan ve merkezi iş alanının bir kısmını kaplayan alanda kentsel yenilenme projelerinin üretilmesi" denilerek bu alanlardaki kent belleği ve kent kimliğinin ön plana çıkarılmasının hedeflendiği vurgulanmıştır.



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

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

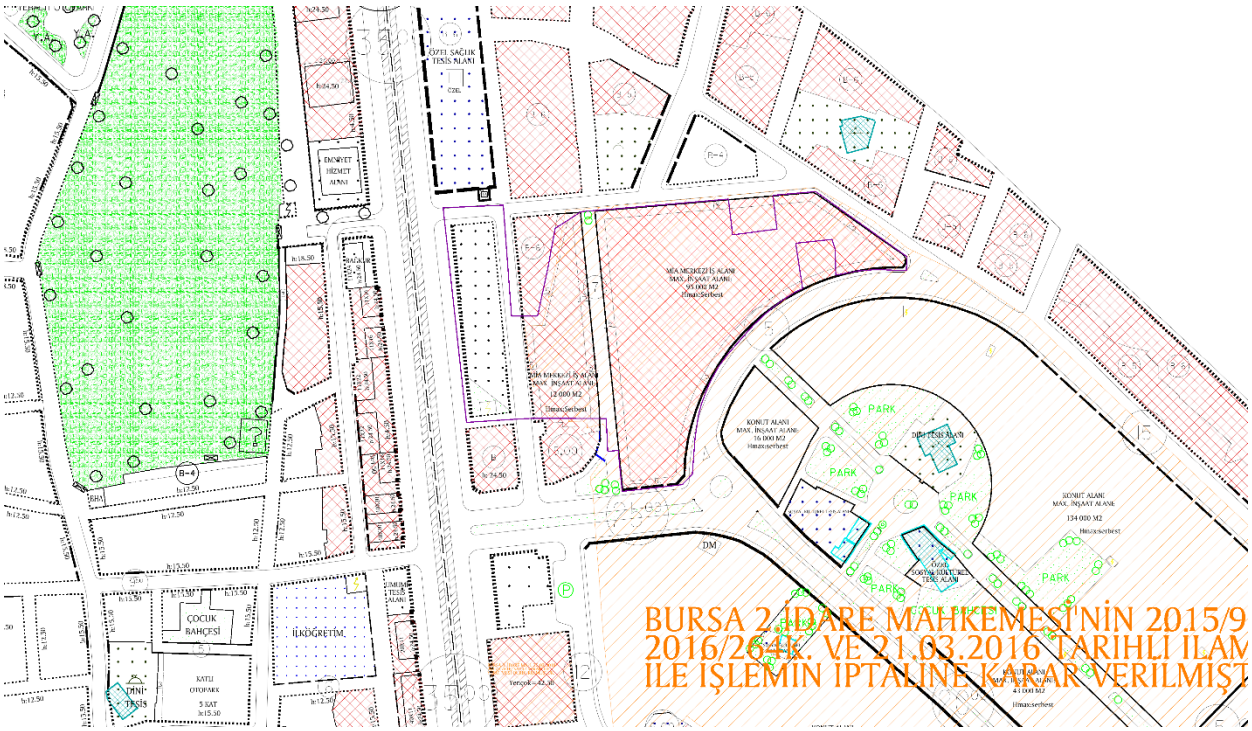
Hanlar bölgesi içerisindeki planlama alanı, 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar planında, “kısmen Merkezi İş Alanı, Eğitim Tesis Alanı ve Teknik Altyapı Alanı” içerisinde kalmaktadır.



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

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu içerisinde kalan planlama alanın bir bölümü Resmi Kurum Alanı, Araç ve Yaya Yolu, Yeşil Alan, Trafo Alanı ve Ticaret Alanı içerisinde kalmaktadır. Ancak plan değişikliğine konu alan içerisindeki “Ticaret Alanı” olan kısım Bursa 2. İdare Mahkemesinin 21.03.2016 tarihli ve 2015/936E., 2016/264K sayılı kararı ile İPTAL edildiğinden yürürlükte değildir.



Resim 9: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonunda Durumu

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

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

Bursa kentinin merkezinde bulunan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 11.12.2019 tarihli ve 286554 sayılı yazısı ile Meydan alanı olarak planlanması talep edilen söz konusu alanın otopark gibi kullanımlarla değerlendirildiği ve ulaşım bağlantılarının zayıflatıldığı bir alan olarak nitelendirildiği, öneri plan değişikliği ile Fevzi Çakmak Caddesinden cephe alması düşünülen Meydan Alanı ile bölgenin kentli tarafından algılanabilirliğinin artması amaçlanmaktadır.

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

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

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ



Resim 10: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

SAĞLIK TESİS ALANI VE KISMEN

Tablo-2 Alan Dağılımı

	MEVCUT PLAN (m²)	**ÖNERİ (m²)**
RESMİ KURUM ALANI	2093.268	---------
MERKEZİ İŞ ALANI	15.081,534	---------
TRAFO	271.074	---------
MEYDAN ALANI	---------	18.607,596
YOL ALANI	1391.571	229,851
TOPLAM	18.837,447	18.837,447

3.3. PLAN HÜKÜMLERİ

1-) Zemin altı katlı otopark yapılabilir.

2-) Avan projesine göre uygulama yapılacaktır.