# İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

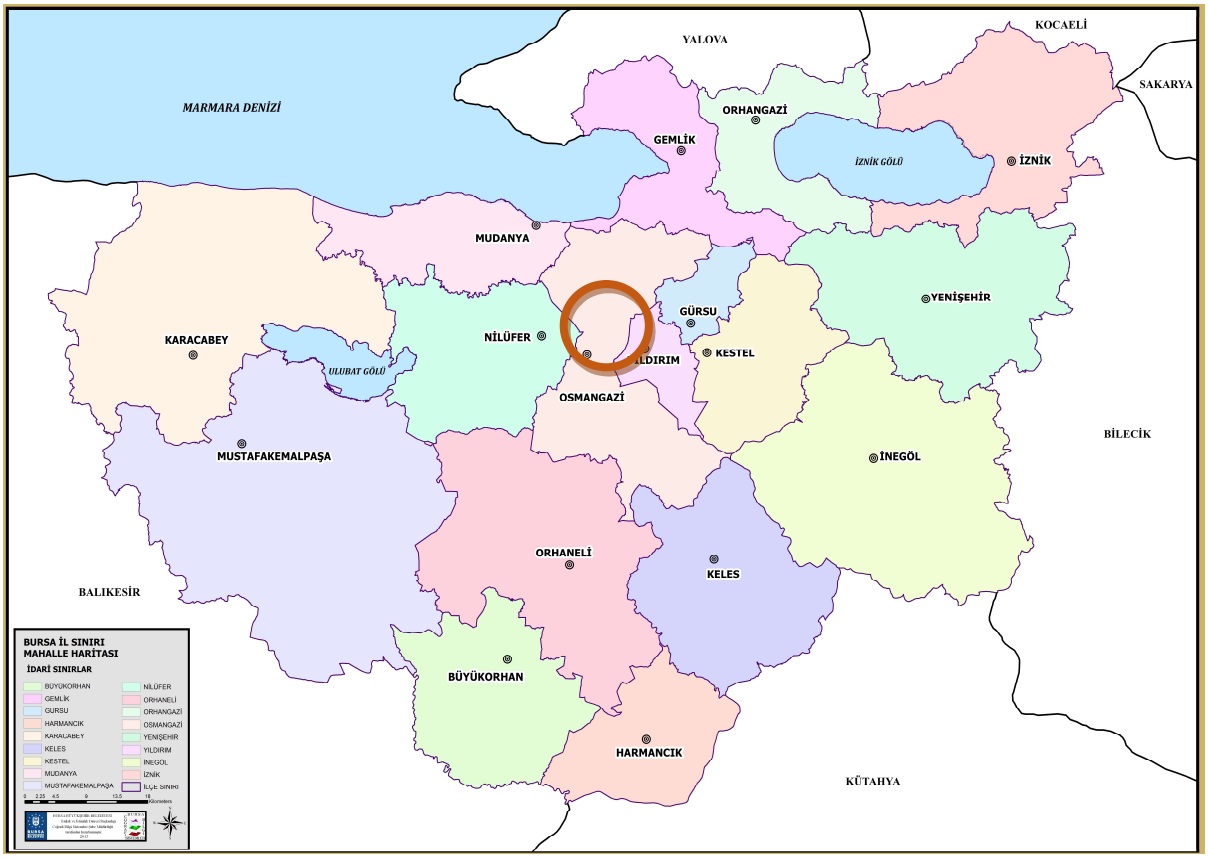
## KENTSEL TASARIM VE PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

| |
|---|
| **BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, GÜLBAHÇE MAHALLESİ,<br>1321 ADA 8-28-29 PARSELLERE İLİŞKİN<br>1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ** |
| **AÇIKLAMA RAPORU** |

| | |
|---|---|
| **Dosya No:** | **PİN:** UİP- |
| Kentsel Tasarım ve Planlama Şube Müdürlüğünce hazırlanmıştır. | |
| Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29/09/2020 tarih ve 1416 sayılı kararı ile onaylanmıştır. | **Alinur AKTAŞ**<br>Büyükşehir Belediye Başkanı |

# 1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gülbahçe 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 kent merkezi çeperinde yer almaktadır.




Resim 1: Bursa İdari Sınırları

Yapılması düşünülen plan değişikliği ile sosyal ve teknik altyapının yetersiz olduğu ve konut kalitesinin düşük olduğu bu bölgede Aile sağlığı Merkezi, Kültür merkezi ve bu alanda yaşayan ve bu alanı kullanan nüfusun yararlanabileceği kamusal açık bir alanın oluşturulması amaçlanmaktadır.

# 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara bölgesini 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 da; 6360 sayılı kanun sonrasında il mülki sınırları olmuş ve 7 ilçeden oluşan Büyükşehir Belediyesi sınırları da 17 ilçeye genişlemiştir.

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



Resim 2: Planlama Alanı Genel Görünümü

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu yaklaşık 0,65 ha (6.554.53 $m^2$) büyüklüğündeki alan Osmangazi İlçesi, Gülbahçe Mahallesi içerisinde 1321 ada 8-28-29 parselleri içine almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan; Osmangazi İlçesinde nüfus ve yapı yoğunluğunun yüksek olduğu, doğuda Bayraktar Sokak, batısında 3. Ceviz Sokak bulunup hızlı kentleşme ile birlikte plansız gelişmiş atıl bir bölgede bulunmaktadır.



Resim 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama Alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gülbahçe Mahallesinde yer almaktadır. Marmara Bölgesinin güneydoğusunda yer alan Bursa kenti ülkemizin 4. büyük kenti olup, 2019 yılı nüfusu 3.056.120 kişidir. Kentin en büyük ilçesi olan Osmangazi İlçesi nüfusu 876.048 kişidir. Bu nüfusun %50.22'si (439.958 kişi) erkek bireylerden oluşurken, %49.78'i (436.090 kişi) ise kadın nüfusudur. Planlama alanın içinde kaldığı Gülbahçe Mahallesi'nin 2019 yılı nüfusu ise; 8225 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 |
| 2019 | 439.958 | 436.090 | 876.048 |

Tablo1: Osmangazi İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri (TÜİK)

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

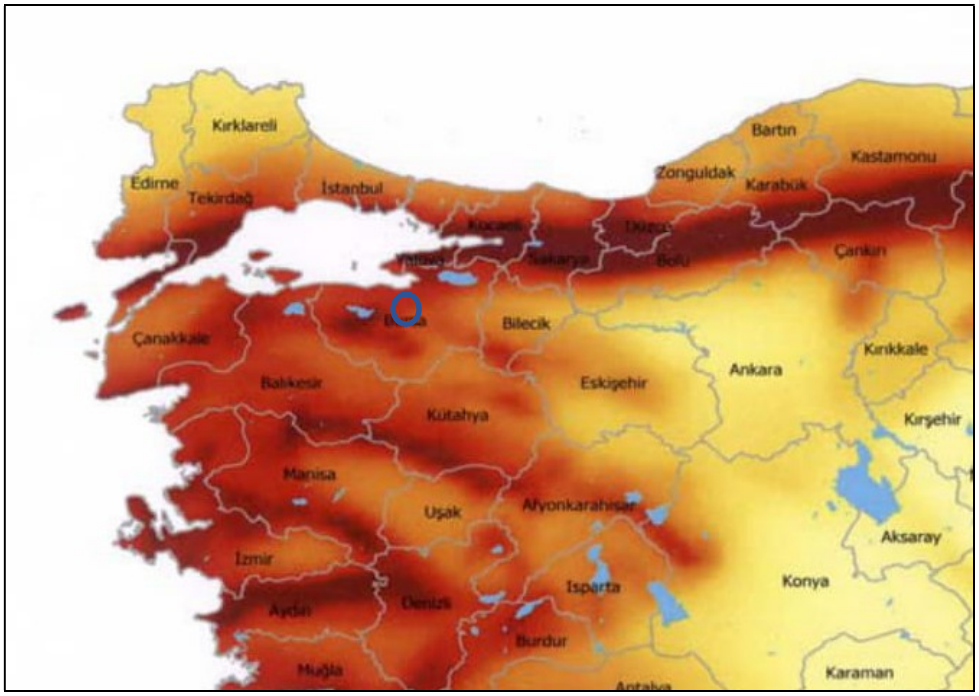
## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı, hızlı kentleşme ile birlikte plansız gelişen bir bölge içerisinde yer aldığından bu hızlı kentleşmenin sonucunda plan değişikliğine konu alan ve çevresi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının yetersiz olduğu bir bölgede bulunmaktadır. Yapılaşmanın yoğun olduğu bu bölgede yeterli bir açık/yeşil alan ve sosyal donatı olgusundan bahsetmek yanlış olacaktır. Bu bağlamda yapılması planlanan "Aile Sağlığı Merkezi, Çok Amaçlı Etkinlik Alanı ve Yer Altı Otopark fonksiyonlarını barındıran Gülbahçe Meydan Düzenleme Projesi" ile bu ihtiyaca da cevap verilebileceği düşünülmektedir.

## 2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1.Depremsellik

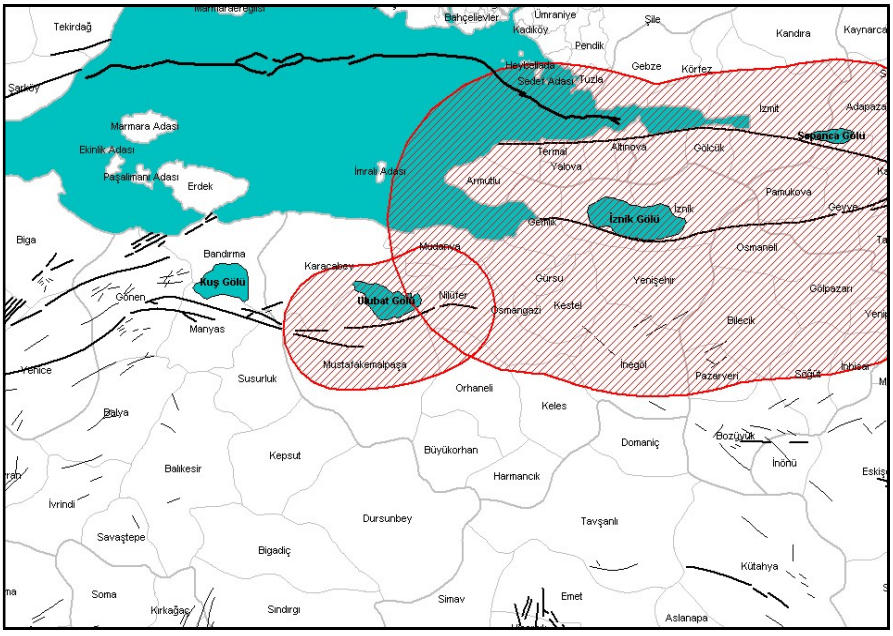
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre 0,2-0,3 aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır (Resim 1).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

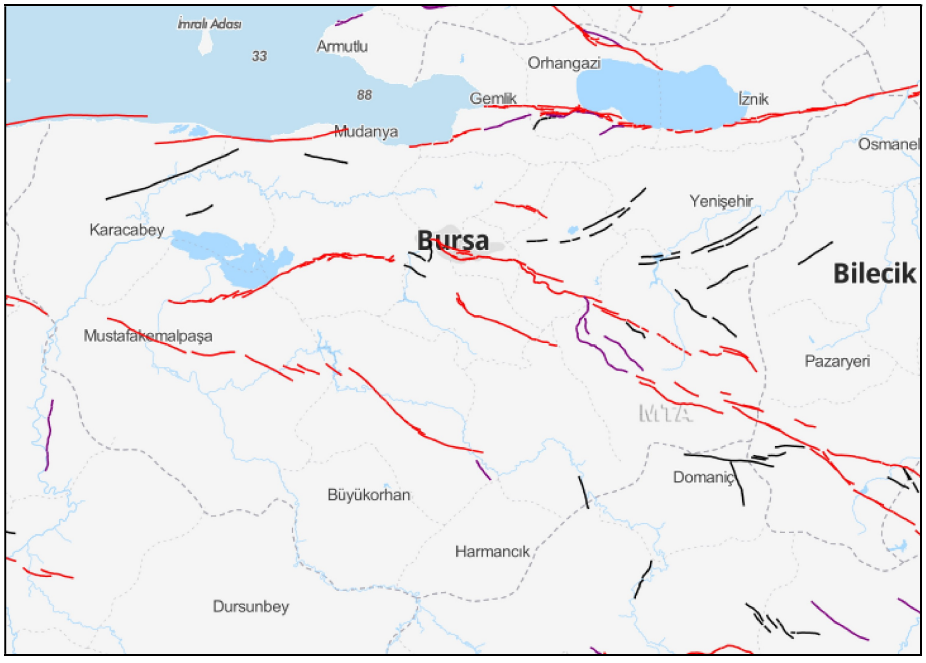
Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir.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

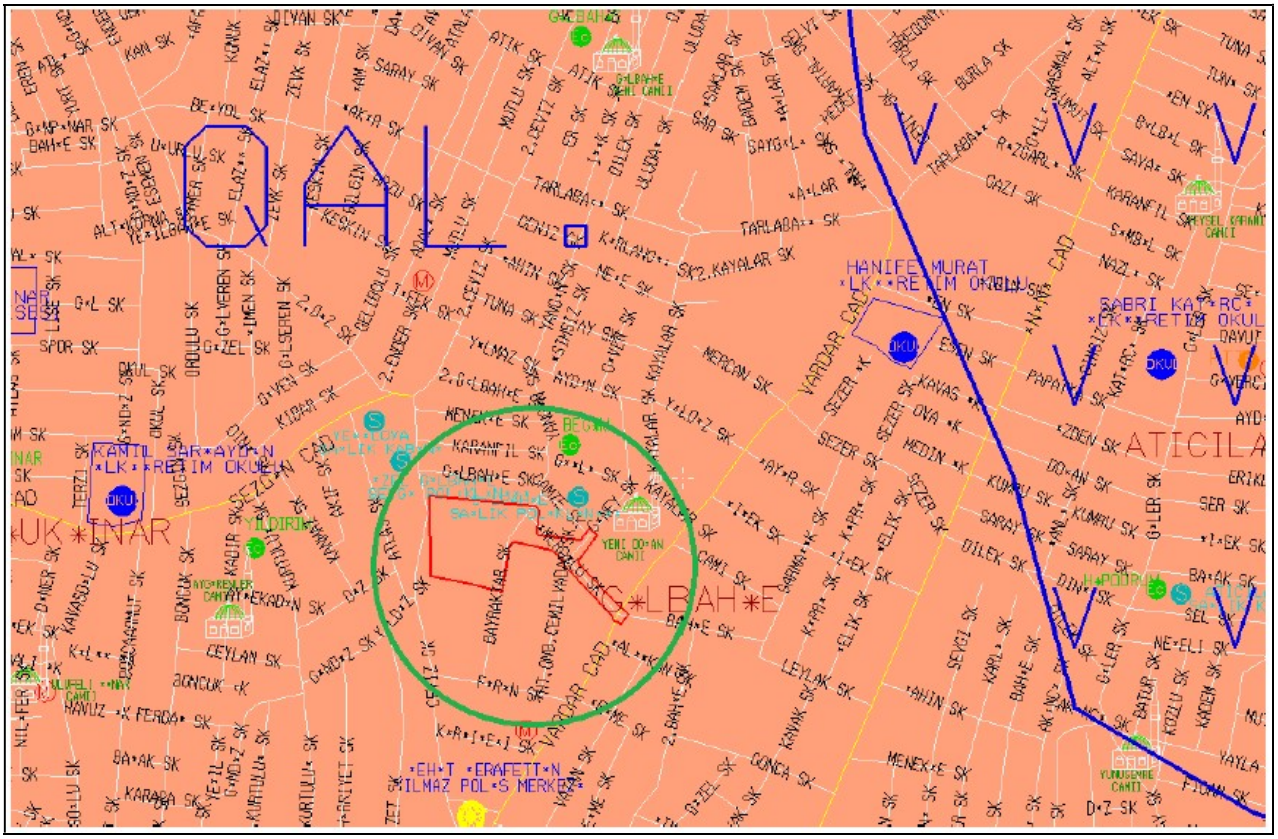
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri fayları MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli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




Resim 6: Bursa Diri Fay Haritası (MTA)

## 2.4.2.Jeolojik Yapı

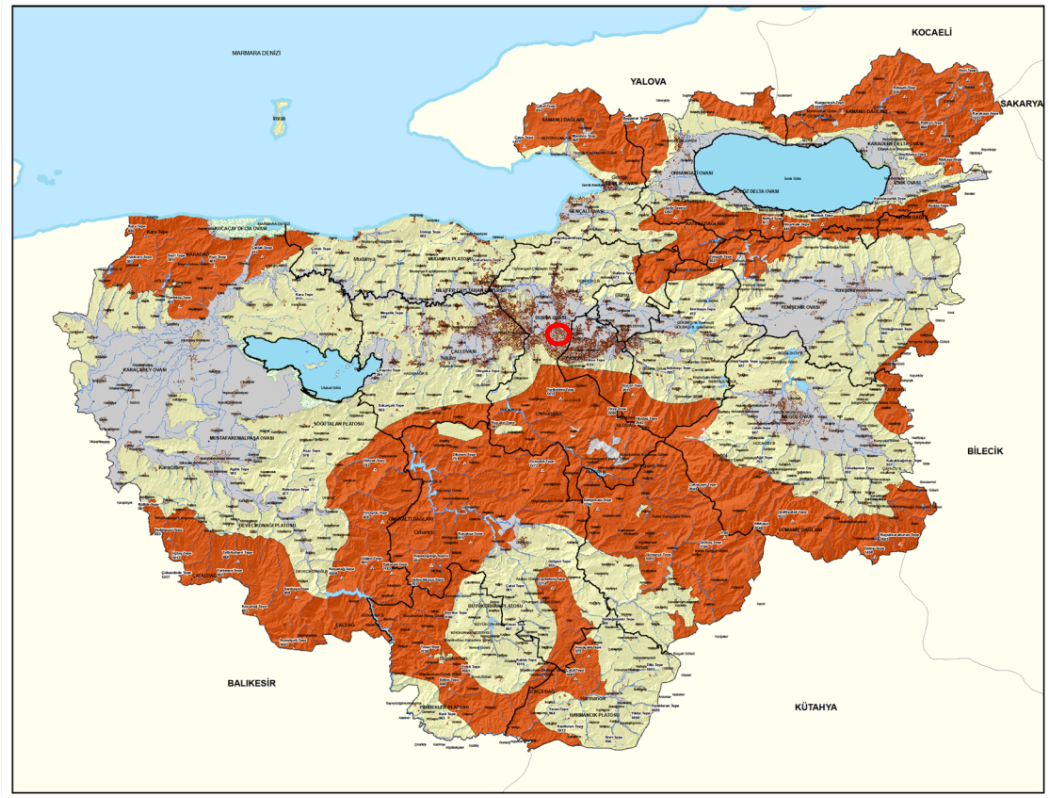
Planlama alanının 17.01.2001 tarihli Mülga Bayındırlık ve iskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylı Bursa İli Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım İlçelerine ait Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı, Turuncu Bölge (Alüvyon-Qal3) içerisinde kalmaktadır.



Resim 7: Planlama Alanı Jeolojik Etüd Haritası

## 2.4.3.Morfolojik Yapı

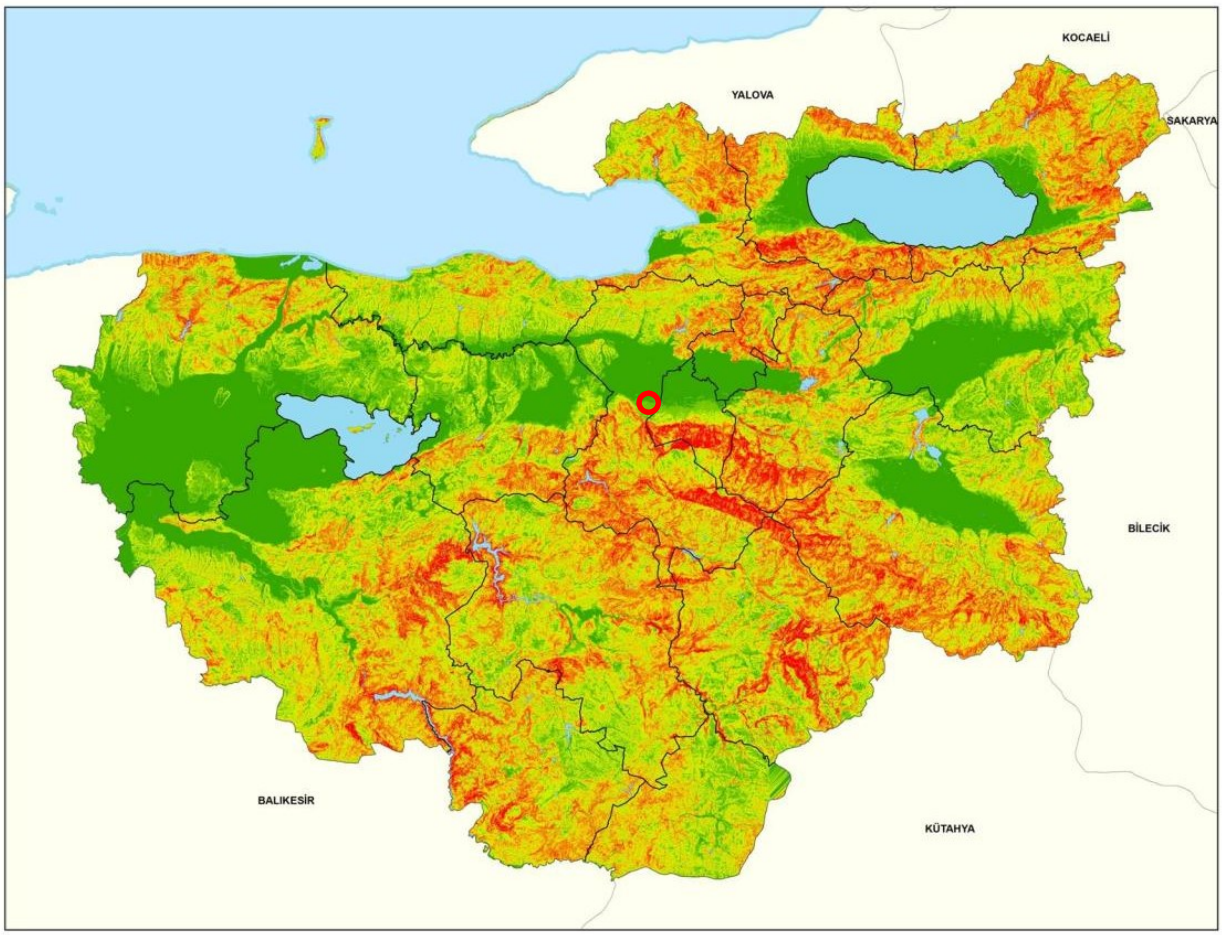
Planlama alanı, kuzeyinde Bursa ovası güneyinde platolar ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır (Harita 3). Planlama Alanı Bursa kent merkezi çeperinde yer almaktadır. Alan Uludağ eteklerine kuşuçuşu yaklaşık 2,4 km, Bursa Ovasına ise yaklaşık 2,8 km uzaklıkta kent merkezinde yer almaktadır.




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

#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama Alanı Eski Bursa Ovasında olup düzlük bir alandadır. Planlama alanı güneyinde kent merkezinin devamında 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.

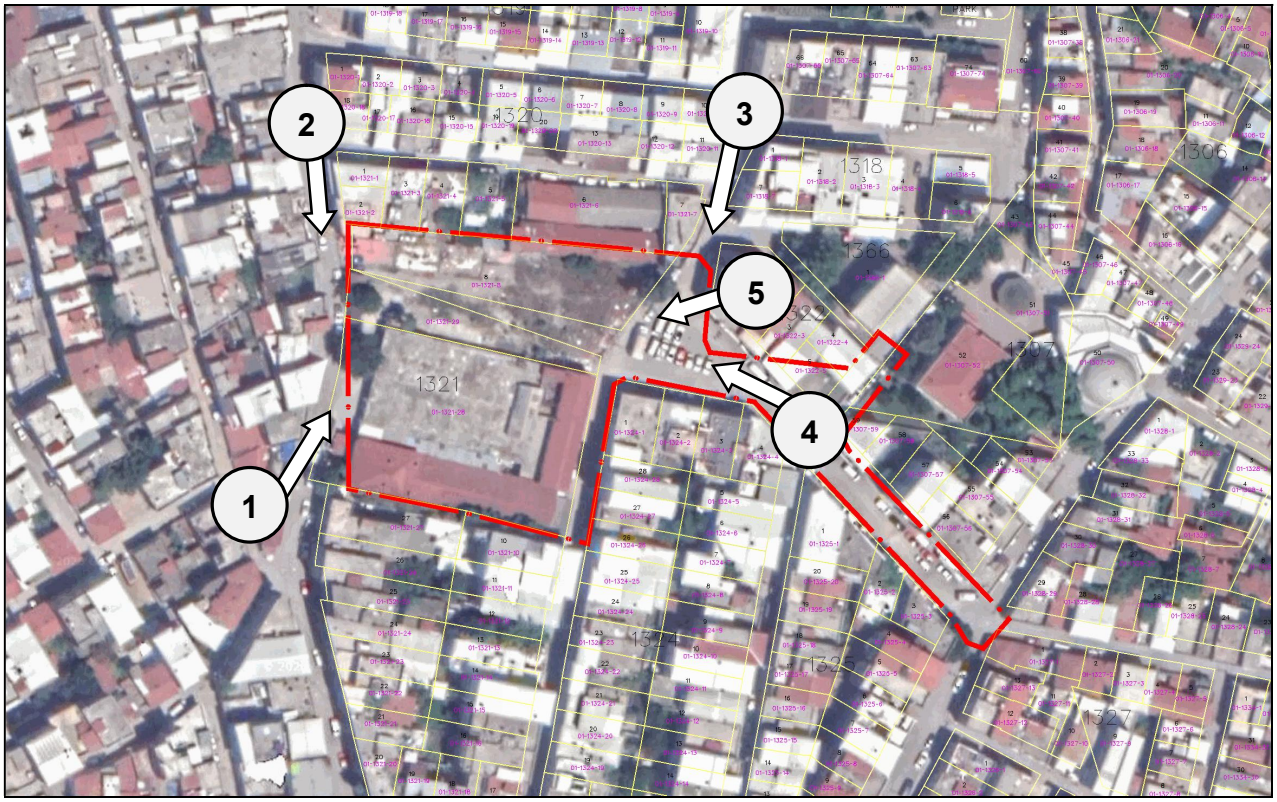



Harita 2: Bursa İli Eğim Haritası (Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez Raporu)

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, hızlı kentleşme ile birlikte plansız gelişen bölge içerisinde yer aldığından bu hızlı kentleşmenin sonucunda yapılaşmanın yoğun olduğu bir bölgede bulunmaktadır. Bu nedenle alan ve yakın çevresi genel olarak konut alanlarının yer aldığı bir bölgedir.

Plan değişikliğine konu alan, fabrika alanı, konut alanı olarak kullanılmaktadır. Aynı zamanda planlama alanı içindeki boş alan da otopark alanı olarak kullanılır durumdadır.


1
2
3
4
5
1321
1318
1366
1307
1306
1320
1327


T.C.
SAĞLIK BAKANLIĞI
112
AMBULANS

Resim 1



Resim 2-1




Resim 2-2



Resim 3




Resim 4




Resim 5

Planlama alanı, yoğun yapılaşmanın mevcut olduğu bölgede bulunmaktadır. Planlama alanı, çevresindeki yoğun yapılaşmanın rahatlatılmasını sağlayacaktır. Aynı zamanda bu alanda yaşayan yoğun nüfusa hizmet edecek kültürel tesis alanı sağlanacak ve aile sağlığı merkezi oluşturulacaktır.

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanında, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin mülkiyetinde 2 adet, şahıs mülkiyetinde 1 adet parsel bulunmaktadır.



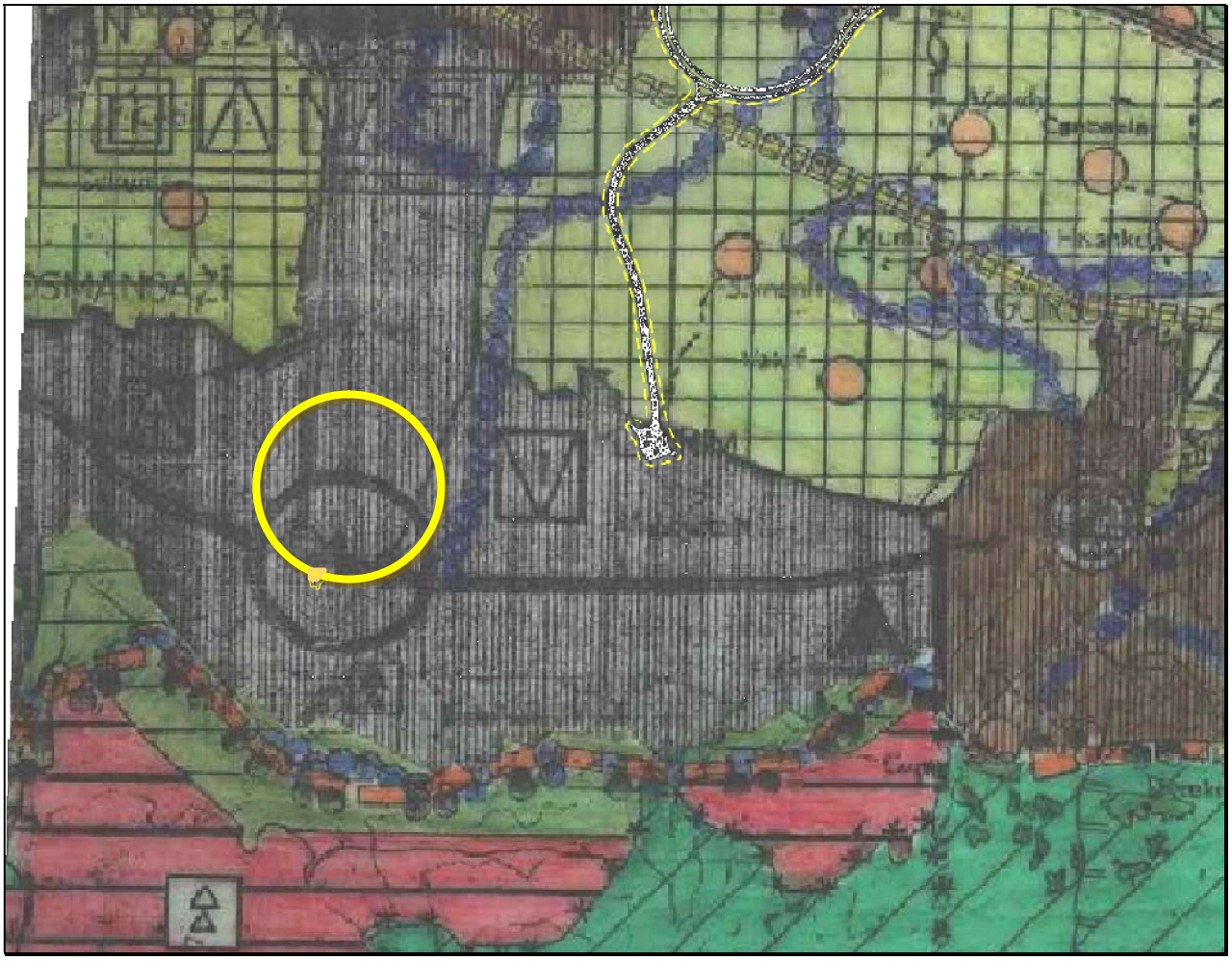

Resim 8: Mülkiyet Durumu

## 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 Plan hükümlerinde; “Kentsel Yerleşme Alanı: İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır.

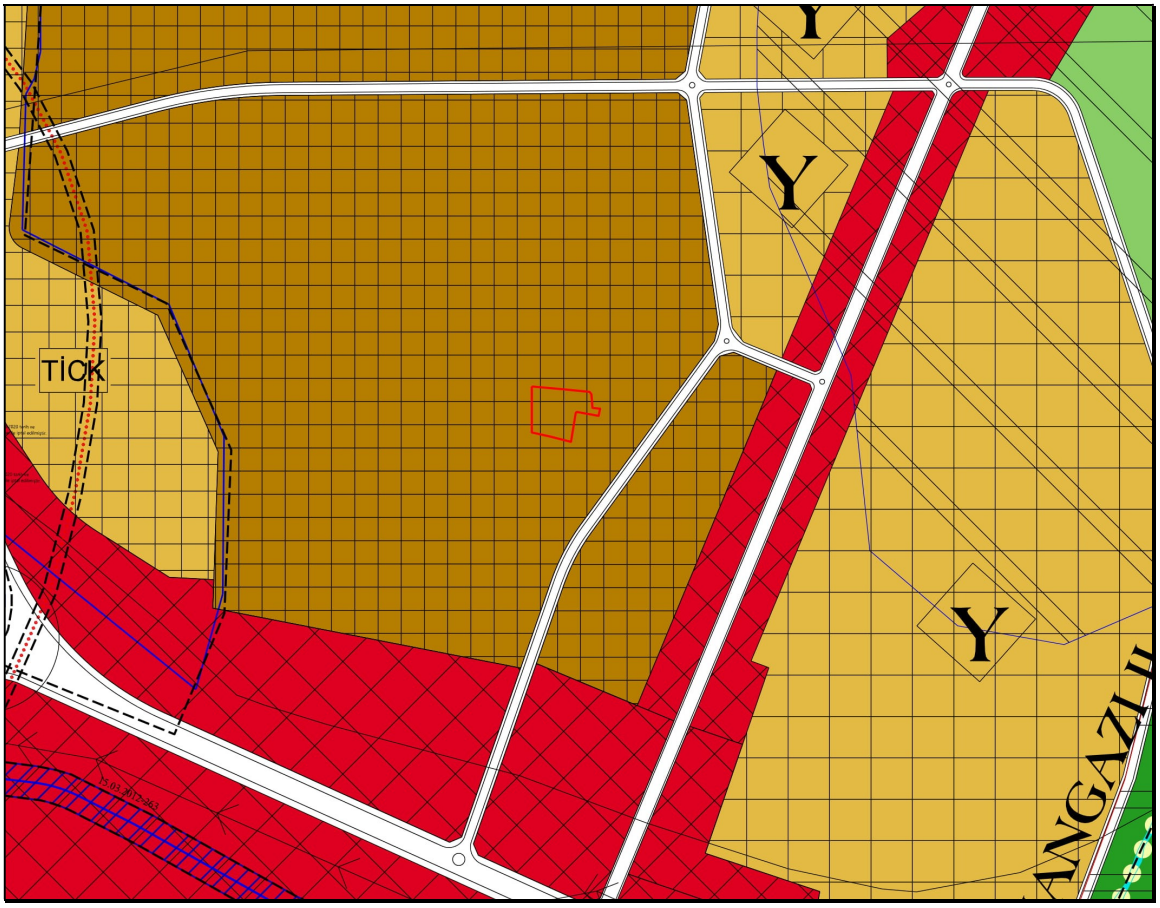
Planlama alanına ilişkin Plan Notlarının Genel hükümler bölümünde; “Merkez planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.” denilmekte ve alana ilişkin yoğunluğun arttırılmadan alanın sıhhileştirilmesinin öncelikli olduğu vurgulanması, plan değişikliğini destekleyen 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 9: Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Durumu

### 2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

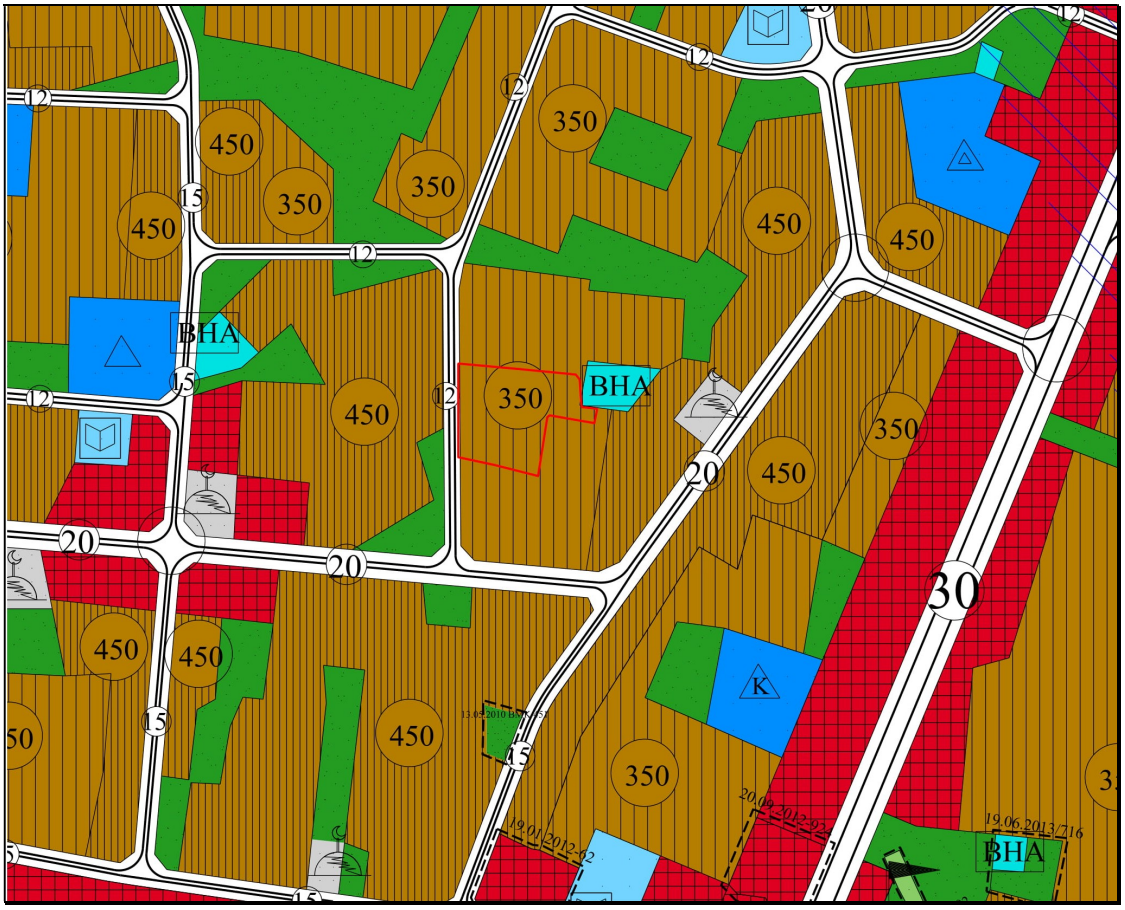
Planlama alanı; 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planda alan; “350 kişi/ha Konut Alanı” içerisinde kalmaktadır.




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

### 2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

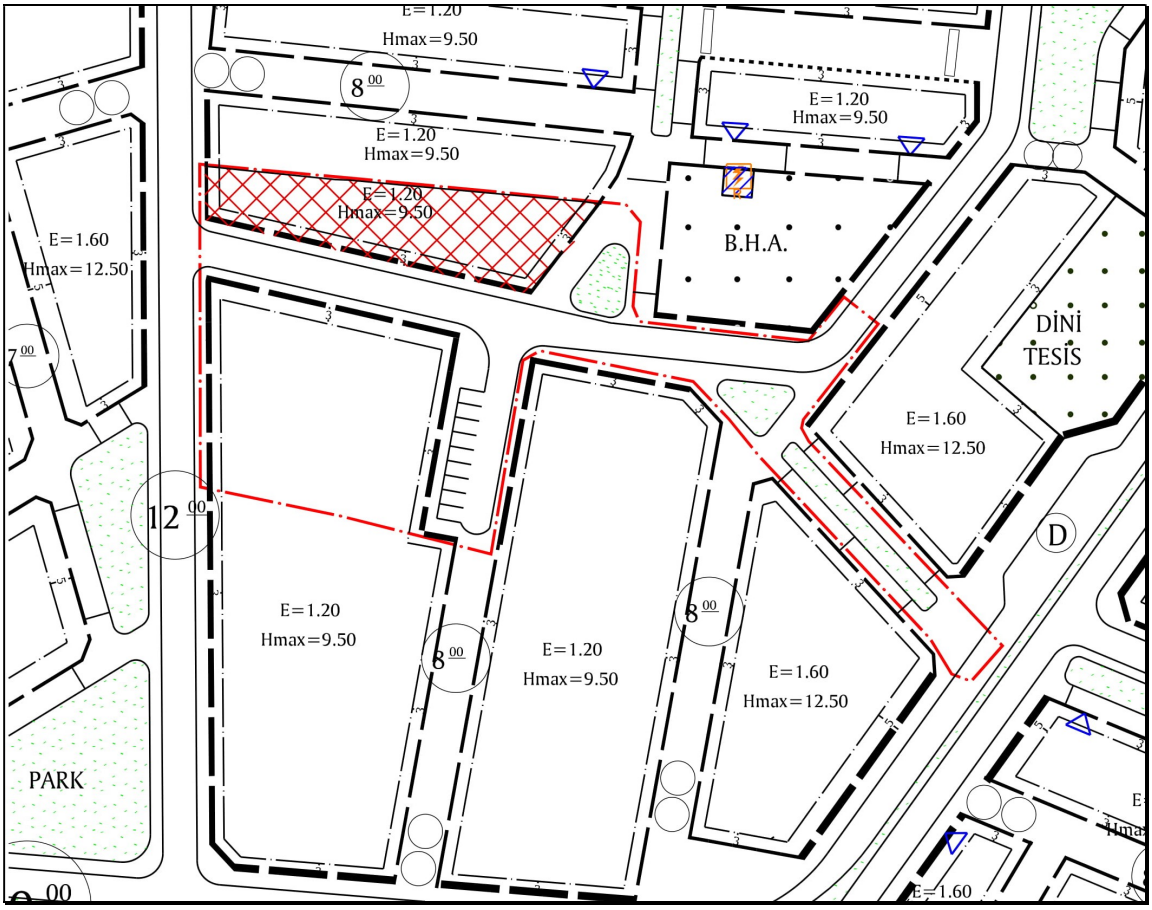
Planlama alanı, 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar planında, “350 kişi/ha Konut Alanı” içerisinde kalmaktadır.




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

### 2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Bahar-Koğukçınar Uygulama İmar Planı içerisinde kalan planlama alanı; Konut Alanları, Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri, Araç ve Yaya Yolu, Parklar, Çocuk Bahçeleri, Oyun Alanları ve Genel Otoparklar içerisinde kalmaktadır.




Resim 12: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Bahar-Koğukçınar Uygulama İmar Planında Durumu

# 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

## 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Bahar Koğukçınar Uygulama İmar Planında ise “Emsal: 1.20 Hmax:9,50 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı ve Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri, Araç ve Yaya Yolu, Parklar, Çocuk Bahçeleri, Oyun Alanları ve Genel Otoparklar” da kalmaktadır. Söz konusu plan değişikliği ile önerilen alanda sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının karşılanması amaçlanmaktadır.

Sosyal altyapı alanlarının yetersiz olduğu bu bölgede özellikle sağlık tesisi alanı 500 metre yürüme mesafesinde bir ihtiyaç durumunda olduğu 1/5000 ölçekli planda da görülmektedir. Nazım İmar Planında 500 m yürüme mesafesinde plan değişikliği alanı içerisinde sağlık alanına ilişkin bir fonksiyon olmadığı görülmektedir.

Yoğun yapılaşmanın olduğu plan değişikliğine konu alanda, Fen İşleri Dairesi Başkanlığınca hazırlanan Avan Projede oluşturulan Etkinlik ve Meydan Alanı ile bu alandaki yapı yoğunluğu azaltılacaktır. Aynı zamanda bu alanda yaşayan yoğun nüfusa hizmet edecek Kültürel Tesis Alanı sağlanacak ve Aile Sağlığı Merkezi oluşturulacaktır.

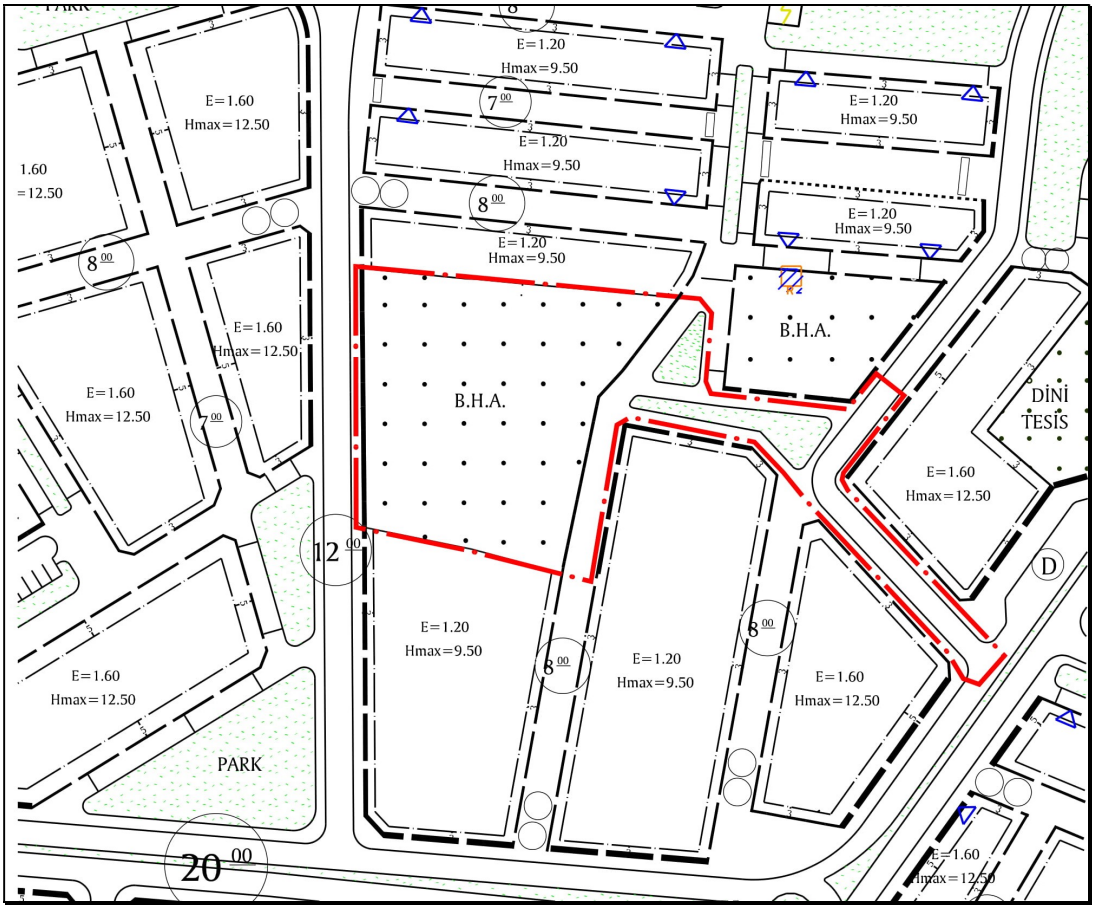
Söz konusu alanda Bursa Büyükşehir Belediyesine mülkiyetindeki parsellerin olması kamulaştırma bedelini de azaltmaktadır. Planlama alanı, çevresindeki yoğun yapılaşmanın rahatlatılmasını sağlanarak modern Standartlarda kamusal bir alanın oluşturulması amaçlanmaktadır.

## 3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Osmangazi İlçesi, Gülbahçe Mahallesinde yer alan Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Bahar Koğukçınar Uygulama İmar Planında "Emsal: 1.20 H max:9,50 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı, Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri, Araç ve Yaya Yolu, Parklar, Çocuk Bahçeleri, Oyun Alanları ve Genel Otoparklar" içerisinde kalmaktadır. Önerilen plan değişikliği ile alandaki atıl kalmış bölgenin, yapı yoğunluğunun azaltılarak hem yakın çevrenin ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı sağlanmış, hem de modern standartlarda kamusal bir alan planlanmış olacaktır. Yapılan değişiklik ile, söz konusu alanda Belediye Hizmet Alanı planlanarak "Aile Sağlığı Merkezi, Çok Amaçlı Etkinlik Alanı ve Yer Altı Otopark fonksiyonlarını barındıran Gülbahçe Meydan Düzenleme Projesi" ile kamu yararı sağlanmaktadır. Ayrıca alan değişikliğinin hemen doğusunda yer alan Bayraktar Sokak Uygulama İmar planındaki gibi batıya doğru yönelerek 3. Ceviz Sokak ile birleşmemekte ve doğuya doğru yönelmektedir. Plan değişikliğinde bu durum da değerlendirilerek yol hattı, mevcut yapıya uygun bir şekilde düzenlenmiştir.

Alan Kullanım Tablosu:

| | Mevcut Alan | Öneri Alan |
|---|---|---|
| Ticaret Alanı | 1.169,12 $m^2$ | - |
| Konut Alanı | 2057,00$m^2$ | - |
| Belediye Hizmet Alanı | - | 4.220,77 $m^2$ |
| Pasif Yeşil Alan | 410,96 $m^2$ | 441,59 $m^2$ |
| Diğer(Yol-Otopark) | 2.917,45 $m^2$ | 1.892,17 $m^2$ |
| TOPLAM | 6.554.53 $m^2$ | 6.554.53 $m^2$ |




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

## 3.3. PLAN HÜKÜMLERİ

1-) Belediye Hizmet Alanı, Etüd ve Projeler Şube Müdürlüğünce hazırlanacak Avan Projeye göre uygulama yapılacaktır.

2-) Belediye Hizmet Alanı içerisinde Aile Sağlık Merkezi ve zemin altı katlı otopark yapılabilir.