İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER VE OSMANGAZİ İLÇELERİNDEN GEÇEN EMEK – ŞEHİR HASTANESİ UZATMA HRS HATTI 1. ETABINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN:**
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin …../……/.20….. tarih ve …….. sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Türkiye'nin en kalabalık dördüncü şehri olan Bursa ili, büyümeye ve gelişmeye devam etmekte olup gelişen sanayisi ile Marmara Bölgesi'nde göç odağı haline gelmiştir. TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Bursa ili için 2000 yılında 2.150.571 olan nüfus değeri 2018 yılında 2.994.521'e ulaşmıştır. Günden güne nüfusu artmaya devam etmekte olan ilde mevcut durumda faaliyette olan ulaşım araçları yetmemekte olup artan özel araç sayısı ile birlikte CO_2 emisyonu, gürültü kirliliği ve trafik problemleri de artmakta olup şehrin yaşam kalitesini düşürmektedir.

Artan nüfusun, ekonomik büyümenin ve yoğun kentleşmenin sonucu olarak oluşan trafik yoğunluğuna çözüm olarak kentsel işlevlerin sağlıklı bir şekilde gerçekleştirilebilmesi amacıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından ulaşım ana planı hazırlanması hedeflenmiştir. Bu doğrultuda hazırlanan Bursa Ulaşım Ana Planı (BUAP) kapsamında; Çevre Düzeni Planı (ÇDP) ve Nazım İmar Planı (NİP) kararları çerçevesinde ulaşım sorunlarının yeniden değerlendirilmesi, ulaşım ve trafik altyapısı ile işletmeciliğinin yeniden düzenlenmesi, toplu ulaşım sistemlerine öncelik verilmesi ve yaşanan ve yaşanması muhtemel olan ulaşım sorunlarına çözümlerin bulunması hususlarında çözüm önerileri geliştirilmesi amaçlanmıştır.



Resim 1: Bursa İli İdari Sınırları

Bu kapsamda; Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından Bursa ili, Nilüfer ilçesi sınırları içerisinde mevcut Arabayatağı – Emek Hafif Raylı Sistem Hattı Projesi'ne uzatma hattı niteliğinde **Emek – Şehir Hastanesi Hafif Raylı Sistem Hattı Projesi** ve depo hatlarının yapımı planlanmaktadır. Emek – Şehir Hastanesi Hafif Raylı Sistem Hattı Projesi 4.87 km uzunluğunda 4 istasyon olarak uzatılması olup tamamı yeraltında olmak üzere ve 4'lü dizi halinde işletileceği şekilde tasarlanmıştır. Planlanan hattın güzergâhı üzerinde bulunan Bursa Gar İstasyonu ile hattın TCDD tarafından yapımı planlanan "Bursa – Gemlik Demiryolu Projesi" ve "Bandırma – Bursa – Ayazma – Osmaneli (Bilecik) Hızlı Tren Projesi" ile entegre olması planlanmaktadır. Ayrıca, hattın faaliyete geçmesi ile birlikte Bursa Şehir Hastanesi'ne ulaşım alternatiflerinin artacağı, yolculuk sürelerinin kısalacağı ve kent içerisindeki lastik tekerlekli toplu taşıma ve otomobil yolcularının sayılarında azalma olacağı öngörülmüştür.

Bu kapsamda plan değişikliğine konu Emek – Şehir Hastanesi Hafif Raylı Sistem Hattı Projesi 1. Etabı projenin 2.43 km uzunluğundaki kısmını ve Mudanya Kavşağı (Geçit), Ahmet Yesevi (Cami) istasyonlarını kapsamaktadır.

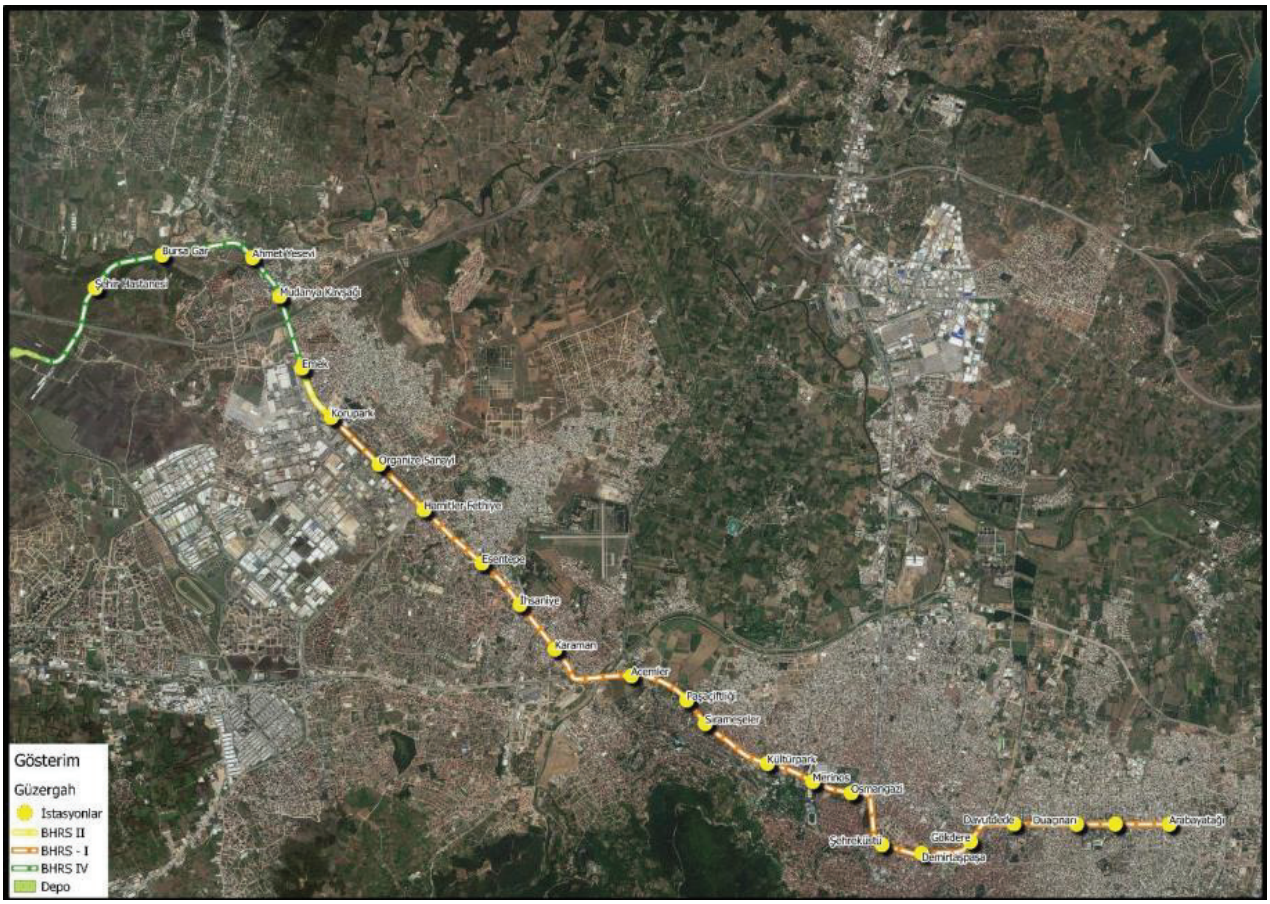
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara bölgesinin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinin Nilüfer ve Osmangazi ilçelerinde yer almaktadır. Bursa kenti 17 ilçeden oluşmakta olup, planlama alanı en büyük ilçesi Osmangazi ve 3. en büyük ilçesi olan Nilüfer ilçesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



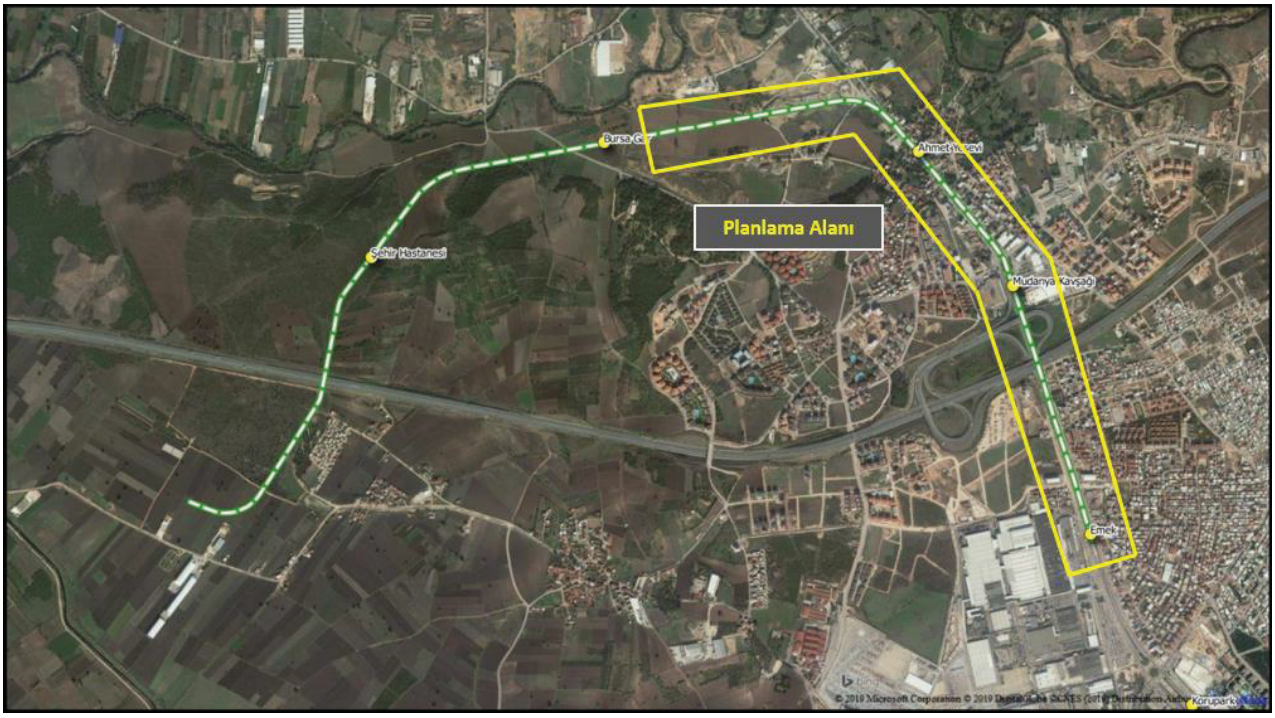
Resim 2: Planlama Alanı Genel Görünüm

Yapılacak plan değişikliği ile Arabayatağı-Emek-Şehir Hastanesi hafif raylı sistem hattının uzatılması niteliğinde 1. Etabını oluşturmaktadır. Planlama alanı olan 1. Etap uzatma kısmı ile Emek İstasyonu'ndan itibaren 2.43 km ve 2 istasyon arttırılması ile ve diğer etabında tamamlanması ile hattın toplam uzunluğu 22.70 km ve 24 istasyon olacaktır.



Resim 3: Arabayatağı – Şehir Hastanesi Hafif Raylı Sistem Hattı Güzergahı

Planlama alanı Arabayatağı-Emek-Şehir Hastanesi hafif raylı sistem hattının açılması planlanan 1. Etabı Mudanya Kavşağı (Geçit) ve Ahmet Yesevi (Cami) istasyonlarını da kapsamaktadır.



Resim 4: Emek – Şehir Hastanesi Raylı Sistem Hattı Güzergahı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 2,43 km uzunluğunda olup Nilüfer ve Osmangazi ilçe sınırları içinde, Nilüfer ilçesinin Ahmet Yesevi ve Balat mahalleleri, Osmangazi ilçesinin Geçit ve Emek Fatih Sultan Mehmet Mahallelerinde kalmaktadır. Planlama alanının kuzeyinde Mudanya ilçesi, batısında ve güneyinde Nilüfer ilçesi ve doğusunda ise Osmangazi ilçesi yer almaktadır.



Resim 5: Planlama Alanı ve İstasyon Noktaları

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanı, Bursa İli, Nilüfer ve Osmangazi İlçeleri, Ahmet Yesevi, Balat, Geçit ve Emek Fatih Sultan Mehmet mahallelerinde yer almaktadır. Marmara Bölgesinin güneydoğusunda yer alan Bursa kenti ülkemizin 4. Büyük kenti olup, 2019 yılı nüfusu 3.056.120 kişidir.

Yıl	Bursa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	**3.056.120**	1.530.956	1.525.164
2018	**2.994.521**	1.498.219	1.496.302
2017	**2.936.803**	1.470.341	1.466.462
2016	**2.901.396**	1.454.059	1.447.337
2015	**2.842.547**	1.423.583	1.418.964
2014	**2.787.539**	1.394.715	1.392.824
2013	**2.740.970**	1.371.914	1.369.056
2012	**2.688.171**	1.343.894	1.344.277
2011	**2.652.126**	1.325.715	1.326.411
2010	**2.605.495**	1.300.283	1.305.212
2009	**2.550.645**	1.273.491	1.277.154
2008	**2.507.963**	1.253.151	1.254.812
2007	**2.439.876**	1.218.749	1.221.127

Tablo 1: Bursa İli Yıllara Göre Nüfus Değişimi

Kentin en büyük ilçesi olan Osmangazi ilçesi nüfusu 876.048 kişiyken, ilin en büyük 3. İlçesi konumundaki Nilüfer ilçesinin nüfusu ise 465.956 kişidir.

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2019	Osmangazi	**876.048**	439.958	436.090	% 28,67
2019	Yıldırım	**657.994**	331.532	326.462	% 21,53
2019	Nilüfer	**465.956**	230.888	235.068	% 15,25
2019	İnegöl	**273.933**	138.076	135.857	% 8,96
2019	Gemlik	**113.493**	57.427	56.066	% 3,71
2019	Mustafakemalpaşa	**101.119**	50.379	50.740	% 3,31
2019	Mudanya	**97.631**	47.671	49.960	% 3,19
2019	Gürsu	**93.788**	47.425	46.363	% 3,07
2019	Karacabey	**83.923**	42.013	41.910	% 2,75
2019	Orhangazi	**79.145**	39.766	39.379	% 2,59
2019	Kestel	**68.204**	34.160	34.044	% 2,23
2019	Yenişehir	**53.921**	26.761	27.160	% 1,76
2019	İznik	**43.531**	21.581	21.950	% 1,42
2019	Orhaneli	**19.387**	9.530	9.857	% 0,63
2019	Keles	**11.997**	5.918	6.079	% 0,39
2019	Büyükorhan	**9.666**	4.768	4.898	% 0,32
2019	Harmancık	**6.384**	3.103	3.281	% 0,21

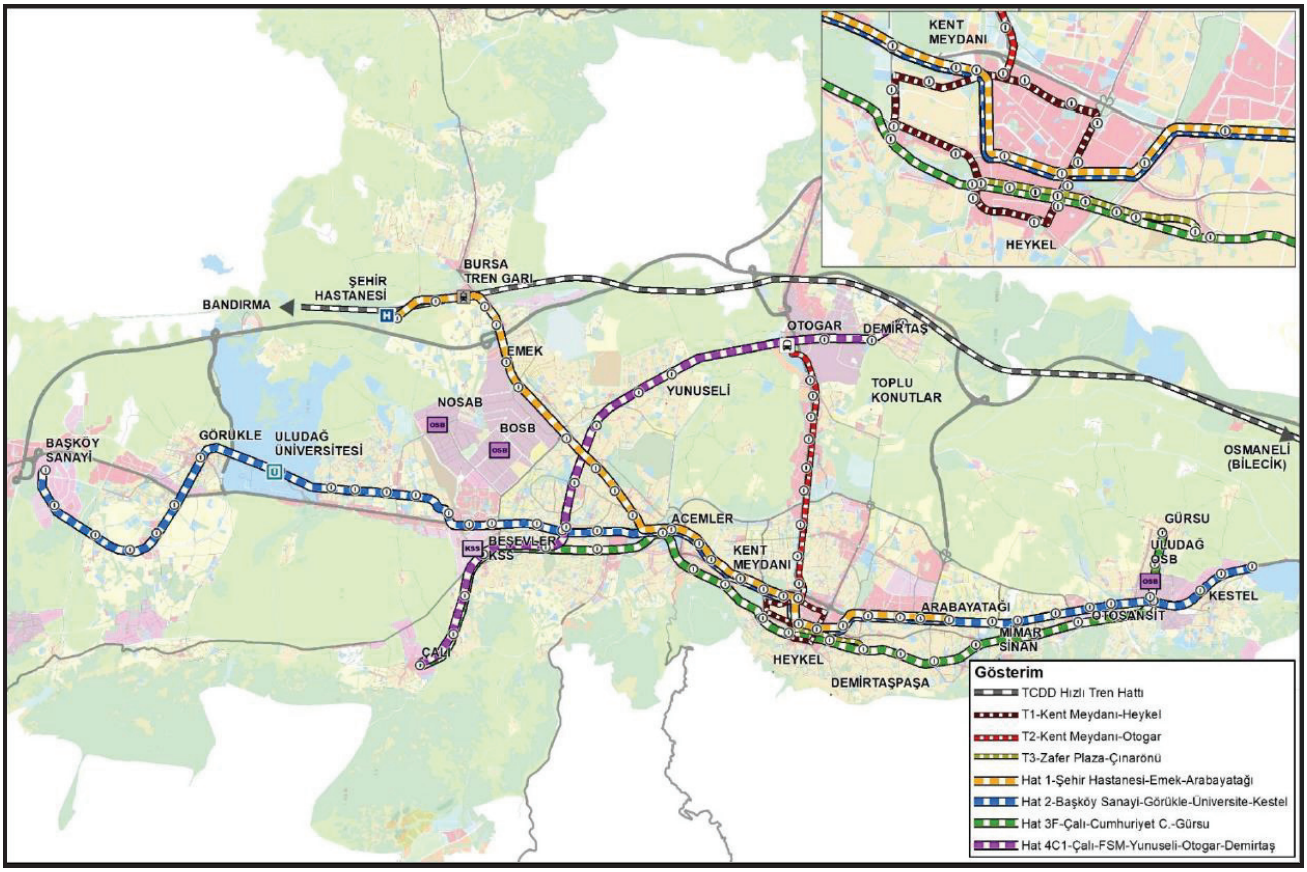
Tablo 2: Bursa İlinde Yer Alan İlçelerin Nüfus Değerleri

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 sırada yer almıştır. 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; Bursa ilinin kent içi kuzeybatı-güneydoğu aksını oluşturan Sanayi Caddesi'nden başlamaktadır. Bu cadde üzerinde Mudanya Kavşağı ve Ahmet Yesevi istasyonları yer almaktadır. Caddenin batısında Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, Endülüs Park Rezidans-AVM ve konut alanları yer alırken doğu kısmında Özdilek Bursa Geçit AVM ve konut alanları yer almaktadır. Cadde özellikle zirve saatlerde yoğun araç trafiğinin olduğu, trafik sıkışıklığından dolayı bekleyen trafikte emisyondan kaynaklı hava ve çevresel kirliliğin artmasına neden olan bir bölgedir.

Bursa ilinde yer alan ve yapımı planlanan raylı sistem hatları aşağıda görüldüğü şekildedir.



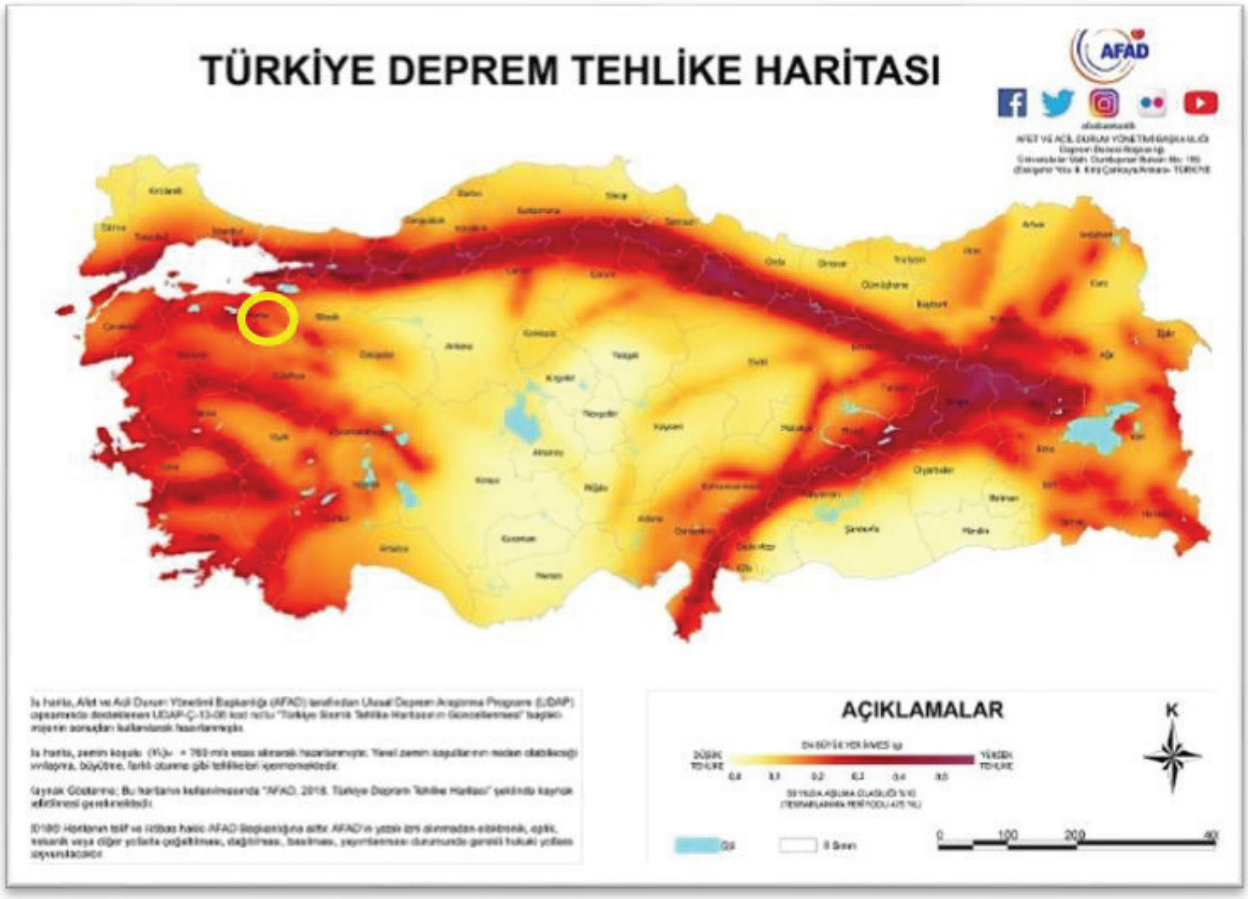
Resim 6: Bursa İli Raylı Sistem Hatları

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) Resmî 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 4). Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



Resim 7: Türkiye Deprem Tehlike Haritası

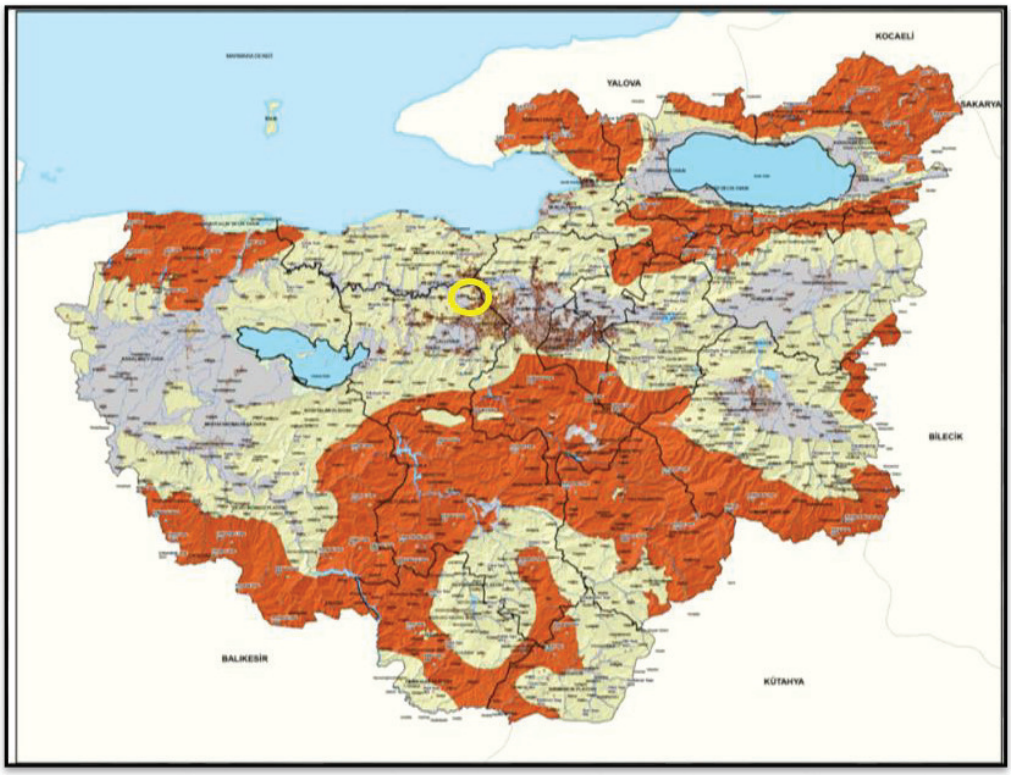
(Kaynak: https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi)

2.4.2.Jeolojik Yapı

Emek – Şehir Hastanesi Hafif Raylı Sistem Hattı'na dair imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmamıştır. Söz konusu raylı sistem hattı planlı sahadan geçtiği için meri planlardaki jeolojik-jeoteknik etüt rapor verileri dikkate alınmıştır.

2.4.3.Morfolojik Yapı

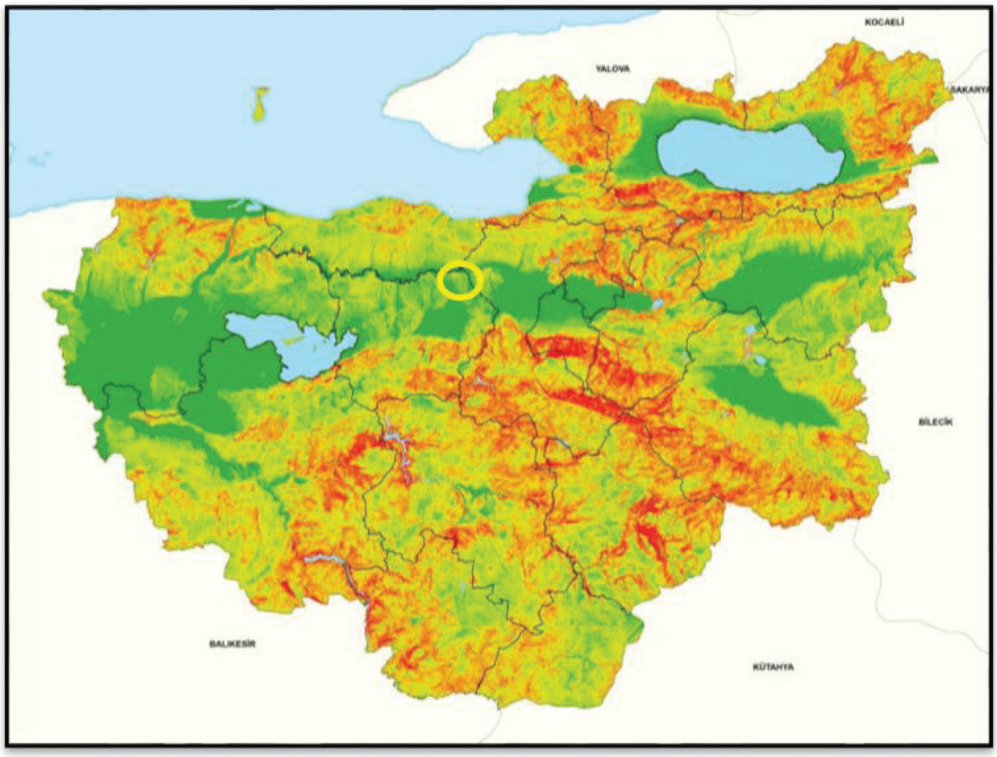
Planlama alanı, kuzeyinde Mudanya platosu güneyinde Bursa Ovası ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır. Planlama Alanı Bursa kent merkezinde yerleşim alanı içerisindedir. Alan Uludağ eteklerine yaklaşık 22 km, Bursa Ovasına ise yaklaşık 9 km uzaklıkta kent merkezinde yer almaktadır.



Resim 8: Bursa İli Morfolojik Yapı Durumu

2.4.3.1. Eğim Durumu

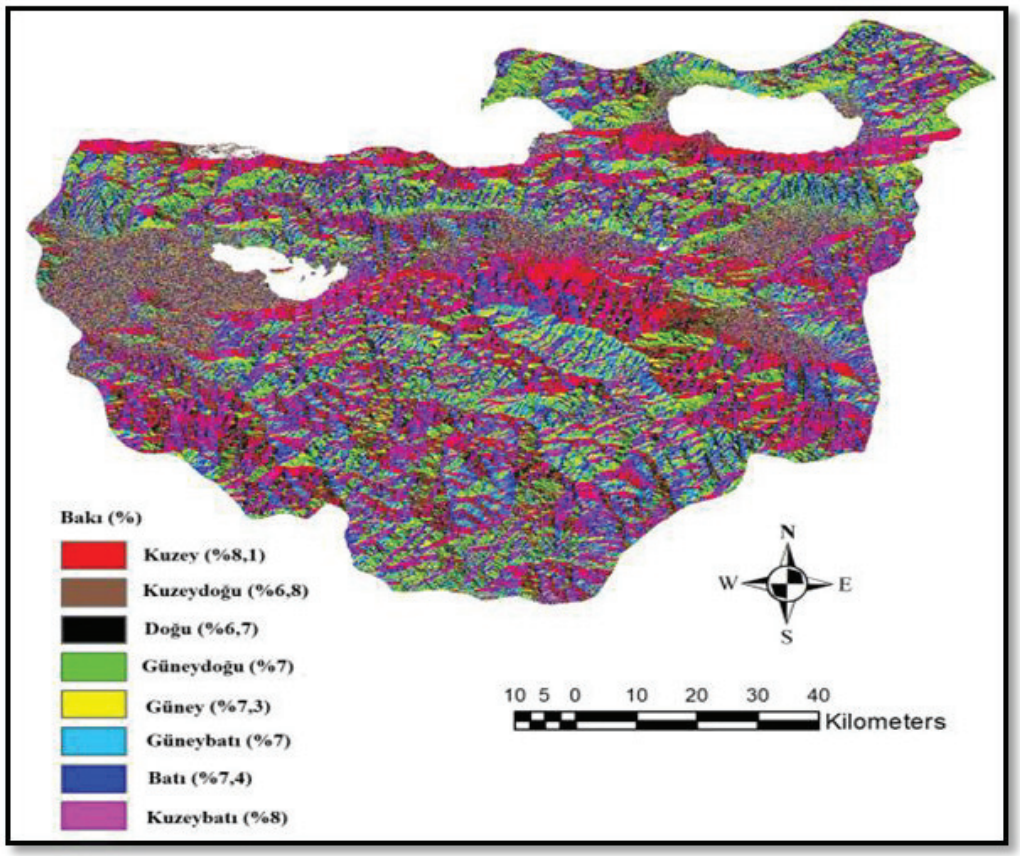
Planlama alanı eğim açısından incelendiğinde düzlük sayılabilecek bir alanda yer almaktadır. Planlama alanının daha güneyinde yer alan kısımda Uludağ eteklerinden dolayı eğimin arttığı gözlenmektedir. Doğusunda yer alan Bursa Ovası'nın ise daha düz olduğu görülmektedir.



Resim 9: Bursa İli Eğim Durumu

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanının içinde bulunduğu kısım adına net bir yönelimden söz etmek mümkün görünmemektedir.



Resim 10: Bursa İli Yönelim Durumu

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, Bursa kent merkezine yakın sayılabilecek bir konumdadır. Alan ve yakın çevresi genel olarak konut, ticaret ve Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'nden meydana gelmektedir. Ayrıca planlama alanının daha sonraki etabının duraklarından birisini oluşturan ve kısa bir süre önce resmi açılışı yapılan Şehir Hastanesi de planlama alanına dair detaylardan birisidir.



Resim 11: Planlama Alanı Arazi Kullanımı

Bahse konu projenin çift hatlı ikili dizin olacak şekilde toplamda 4'lü dizin olarak işletilmesi planlanmaktadır. Proje Arabayatağı – Emek HRS Hattı'nın uzatma hattı niteliğinde gerçekleştirilecek olup bu çerçevede Emek İstasyonu'ndan Bursa Şehir Hastanesi'ne kadar sırası ile Mudanya Kavşağı İstasyonu, Ahmet Yesevi İstasyonlarının yapımı planlanmıştır. Proje kapsamında etapların tamamlanması neticesinde güzergâhın bitiş istasyonu olan Şehir Hastanesi İstasyonu'nda makas bölgesi tasarlanmıştır.



Resim 12: Mudanya Kavşağı İstasyonuna Ait Alandan Görünüm



Resim 13: Ahmet Yesevi İstasyonunun Planlandığı Alandan Görünüm

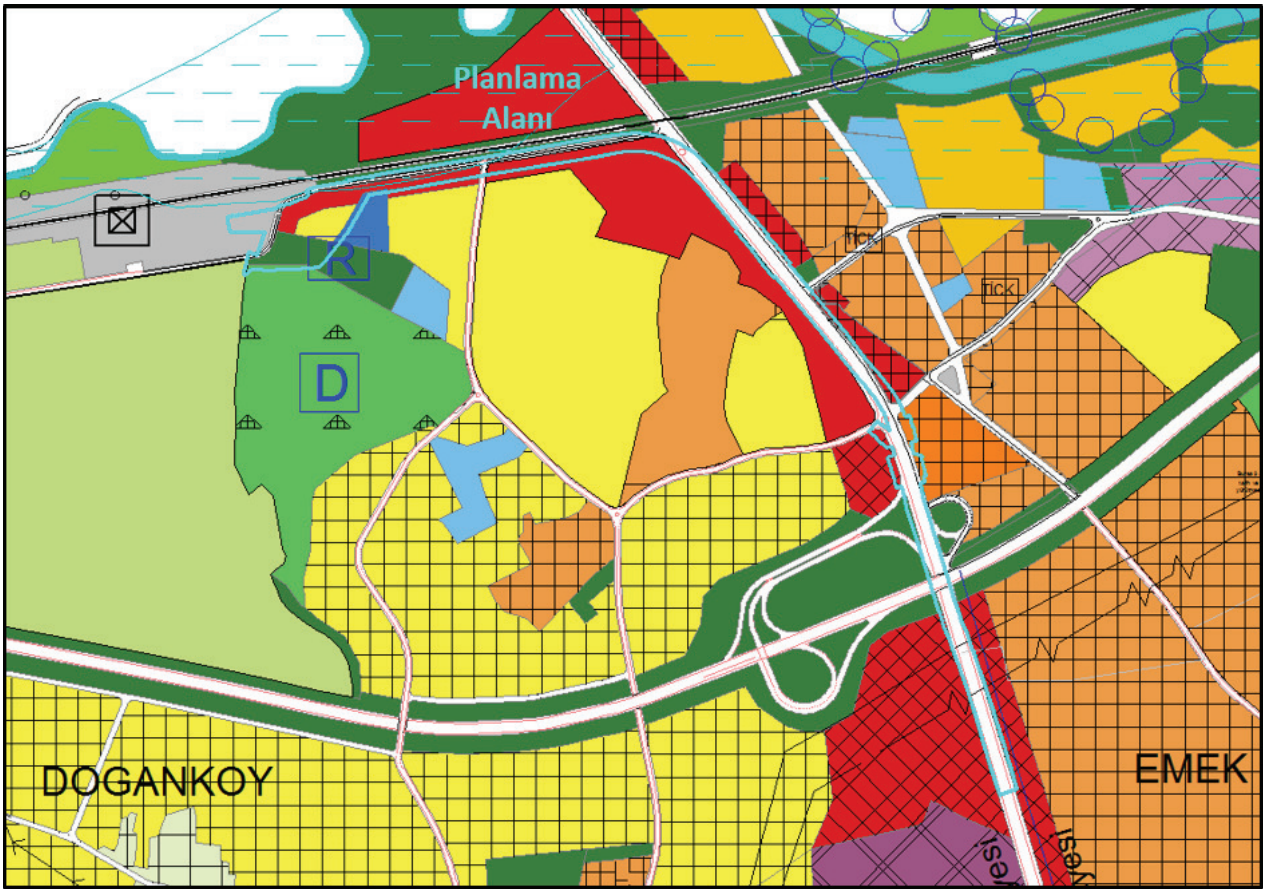
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı 2,43 km ve 2 adet istasyondan meydana gelmektedir. Mudanya Kavşağı ve Ahmet Yesevi istasyon alanları yol alanında (tescil harici alan) kalmaktadır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı; 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planda planlama alanı kısmen Ticaret Alanı, I. Derece Yol, Teknik Altyapı Alanı, 2. ve 3. Derece Merkez ve Ticaret-Turizm-Konut Alanı fonksiyonlarında kalmaktadır.



Resim 14: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda planlama alanının içinde yer aldığı fonksiyonlar ile ilgili olarak;

Ticaret Alanları

Bu planda MİA, m ya da diğer ticaret alanı olarak gösterilen alanlarda brüt yoğunluk 75 kişi/hektar'ı geçmemek koşulu ile önerilebilir.

Teknik Altyapı

Doğal gaz boru hatları, nato boru hattı, enerji nakil hatları, içme-kullanma suyu, kanalizasyon hatları, kanal alanları, her türlü iletişim hatları karayolu alanları açık-kapalı otopark alanları, arıtma tesisleri, çöp biriktirme ve fosseptik alanları, gibi sağlıklı, toplum ve çevre oluşturmak amacı ile yapılması gereken tesis ve alanların tümüdür.

Bu alanlar planda gösterildiği alanlarda yer alacağı gibi nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik donatı alanları alt ölçek planlarda da önerilmek zorundadır. Planda önerilen alanlar amacı dışında kullanılamaz.

Doğalgaz ve petrol taşıma alanlarında, botaş bölge müdürlüğü ile petrol taşıma a.ş. genel müdürlüğü'nün görüşü alınmadan doğalgaz ve petrol boru hattı güzergahı (boru hatları) boyunca ve pompalama ve dağıtım istasyonları (istasyon) yakın çevresinde sabit veya geçici yerleşim, bina, benzinlik vb. tesis kurulamaz. Boru hatlarının yakın çevresinde yanıcı ve patlayıcı maddeler depolanamaz.

Arıtma tesisleri ve çöp depolama alanlarında ÇED yönetmeliği hükümlerine uygun yer seçimi yapılacaktır.

İkinci (2.) Derece Ticaret Merkezleri;

Planlamanın desantrilizasyonu için önerilen 2. Derece ticaret merkezleri hizmetler sektörünün yoğunlaştığı, bölgesel gereksinimlerin karşılandığı alt merkezlerdir.

Bu merkezler, bölgesinde öncelikle konut, sanayi ve diğer kentsel donatılara hizmet veren alanlardır.

Bu alanlarda her türlü ticari yapılar, özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler, üst katlarda konut alanları, yanıcı ve parlayıcı etkisi olmayan çevre sağlığı açısından tehlike arz etmeyen depolar yer alabilir.

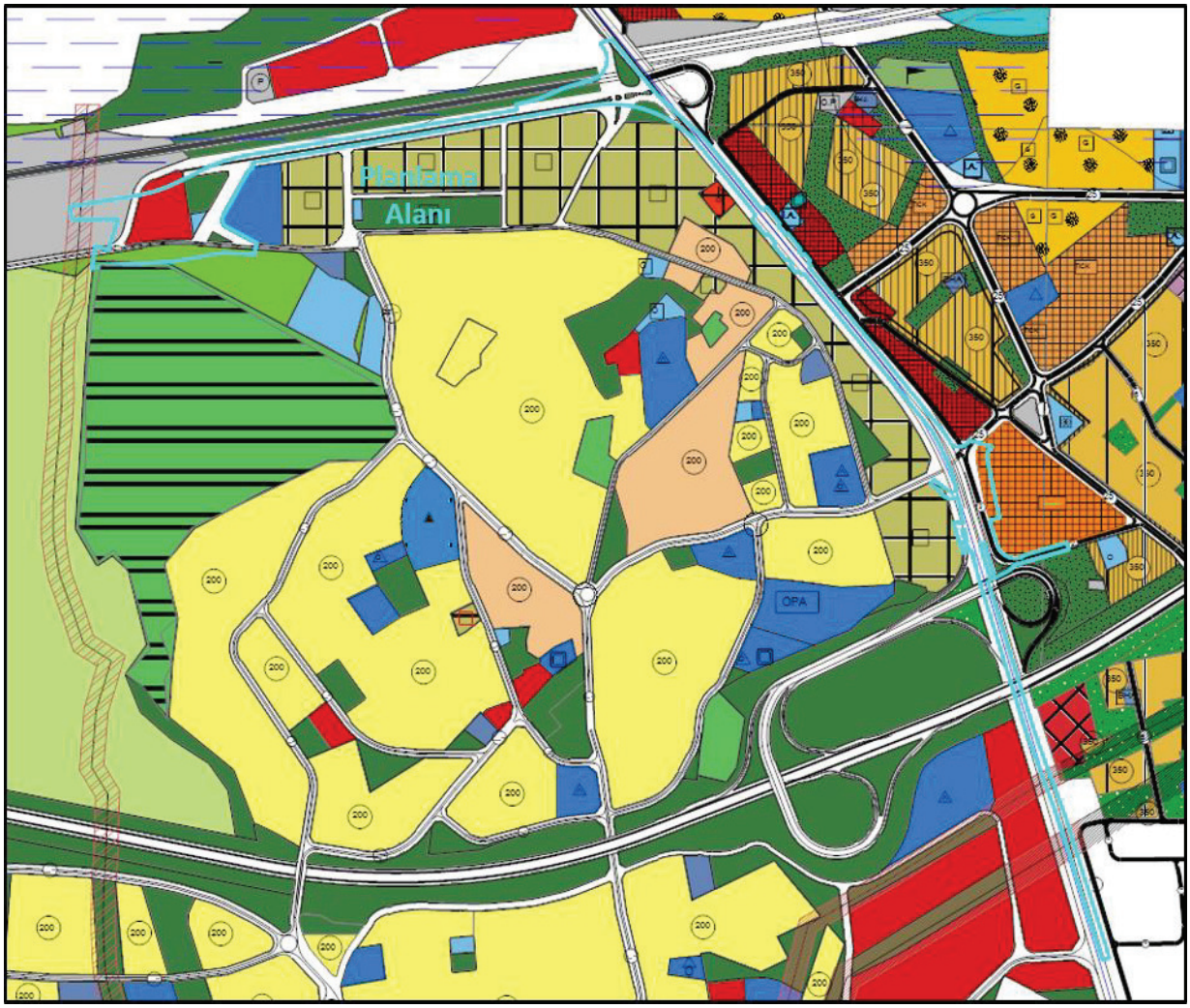
Bu alanlarda çevre sağlığı açısından tehlike ya da olumsuzluk arz eden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.

Bu alanlarda brüt konut yoğunluğu 75 kişi/hektardır.

2.7.2.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı düzenleme öncesi mevcut 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Planlama alanının Nilüfer ilçesinde kalan kısmı meri Nilüfer 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda ve Osmangazi ilçesinde kalan kısmı meri Osmangazi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda kalmakta olup bu planlarda hattın 2,43 km uzunluğunda olması neticesinde birden fazla fonksiyonda kalmaktadır.



Resim 15: Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı konusunda Nilüfer ilçesine Balat 2547 Ada 8 Parsel Uygulama İmar Planı, Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu 'nu etkilemektedir. Osmangazi ilçesinde ise Geçit Emek Hamitler Arasındaki Bölgenin Uygulama İmar Planı, Emek Revizyon Uygulama İmar Planı, Geçit Mahallesi ve İhtisaslaştırılmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Kapsamında 146 Ha'lık Alanda Kısmi Plan Revizyonu ve Emek-Geçit Uygulama İmar Planı Revizyonu etkilemektedir. Planlarla ilgili detaylı bilgi aşağıdaki tablo da yer almaktadır.

İLÇESİ	1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN ADI	PLAN TASDİK TARİHİ
NİLÜFER	Balat 2547 Ada 8 Parsel Uygulama İmar Planı	18.10.2012
NİLÜFER	Balat Uygulama İmar Planı Revizyonu	24.04.2001
OSMANGAZİ	Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin Uygulama İmar Planı	05.10.2000
OSMANGAZİ	Emek Revizyon Uygulama İmar Planı	13.05.2010
OSMANGAZİ	Geçit Mahallesi ve İhtisaslaştırılmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Kapsamında 146 Ha'lık Alanda Kısmi Plan Revizyonu	15.09.2020
OSMANGAZİ	Emek-Geçit Uygulama İmar Planı Revizyonu	13.07.2006

Planlama alanı hafif raylı sistem projesi olması neticesinde planlarda büyük oranda yol alanında kalmaktadır.



Resim 16: Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu plan değişikliği teklifine dair kurum görüşleri aşağıdaki gibidir.

1. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bursa Su ve Kanalizasyon Dairesi Başkanlığı Metropoliten Planlama Şube Müdürlüğü'nün E-…10-49033 sayılı yazısında "Söz konusu bölgeye ait mevcut (içme suyu, kanalizasyon ve yağmursuyu) altyapı hatları ekli CD'de yazımız ekinde sunulmuş olup, hatların korunması kaydıyla imar plan değişikliğinde Genel Müdürlüğümüzce sakınca yoktur." denildiği,

2. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün E-…99-57960 sayılı yazısında " Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğünce yapılan incelemede; Muradiye Emlak Müdürlüğünden alınan 02.11.2020 tarih ve 57816 sayılı yazıda, orman vasıflı 6763 ada 4 parselin plan sınırları içerisinde kaldığının tespit edildiği konu hakkında ilgili kurum olan Orman Bölge Müdürlüğünden görüş alınması şartıyla söz konusu plan değişikliğinin yapılmasında Müdürlüklerince sakınca bulunması bildirilmiştir." denildiği,

3. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün E-…04-139050 sayılı yazısında "Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır." denildiği,

4. Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü'nün E-2288815/29221 sayılı yazısında " Sonuç olarak, boru hatlarımız ve çevre teknik emniyeti açısından her hangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmaların önlenebilmesi maksadı ile yapılması planlanan İmar Planına ilişkin yukarıda belirtilen kriterlere uygun olarak hazırlanan koordinatlı vaziyet planı ve özel geçiş projelerinin, bölgeden sorumlu BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğümüze (Tel: 0 224 445 45 00) gönderilerek nihai görüşlerimizin alınması, boru hattı üzerinden yapılacak her türlü çalışma için refakatçi personel talebinden bulunulması hususunda; gereğini önemle arz ederiz" denildiği,

5. Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bursa Orman İşletme Müdürlüğü Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği 'nin E.-…99-2137441 sayılı yazısında "Orman Bölge Müdürlüğümüz emir ekinde alınan Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Metropoliten Planlama Şube Müdürlüğü'nün 28.09.2020 tarih ve 141360 sayılı yazısı ekinde CD olmadığından ekte yazılı olan CD gönderilmesi halinde görüş bildirilebileceği hususunda gereğini arz ederim." denildiği,

6. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Emlak Dairesi Başkanlığı İmar Şube Müdürlüğü'nün E.285623 sayılı yazısında" İstenilen konulara ilişkin olarak, mevcut ve/veya ileriye yönelik projelerimiz açısından Teşekkülümüz ilgili birimleri tarafından gerekli incelemeler yapılmakta olup, tamamlanmasına müteakip ilave süre içerisinden Teşekkülümüz görüşü Haydarpaşa/İstanbul/1. Bölge Müdürlüğümüzce tarafınıza iletilecektir." denildiği,

7. Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün …-769 sayılı yazısında "Söz konusu plan değişikliği Bakanlığımız Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğüne sunulmuş olup, Bakanlığımızdan gelecek görüş doğrultusunda Müdürlüğümüzce plan değişikliğine ilişkin kurum görüşümüz tarafınıza bildirilecektir." denildiği,

8. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-…99-784898 sayılı yazısında "Mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer alan, Müdürlüğümüz uzmanlarınca yapılan incelemede 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmayan alanda, 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesine uyulması, uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanılması halinde, faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla söz konusu alanda 1/25000-1/5000-1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği faaliyetinde bulunulmasında mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır." denildiği,

9. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın E.621109 sayılı yazısında "Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi, askeri yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunması (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenliği Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir." denildiği,

10. Nilüfer Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün E.141360 sayılı yazısında "Ayrıca hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin; yürürlükteki 1/1000 ölçekli Balat Uygulama İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Balat 2547 Ada 8 Parsel Uygulama İmar Planı ile entegrasyonu sağlanması gerektiği tespit edilmiştir." denildiği,

11. Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün E-…000-10529 sayılı yazısında "BursaRay güzergahının Mudanya Yolunda düzenlediği ve 1/1000 ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu, 1/1000 ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı sınırları içinden kalan kısmının kamu yararı olması nedeniyle uygun görülmektedir." denildiği,

12. Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü'nün E-…01-2782288 sayılı yazısında "Bu minvalde, ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, akarsu ve dere yataklarının korunması, oluşacak her türlü atığın depolanması, taşınması ve bertarafı aşamalarında ilgili mevzuata uyulması, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartı ile söz konusu planlamanın yapılmasında Doğa Koruma ve Milli Parklar 2. Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denildiği,

13. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği'nin 18319 sayılı yazısında " Söz konusu çalışmanızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahında can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak söz konusu güzergahta 1/25000 – 1/5000 – 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar değişikliği yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır." denildiği,

14. Bursa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E-…02-2993296 sayılı yazısında "Söz konusu talebin mevzuatımız kapsamında değerlendirilebilmesi için yapılan incelemede TAD Portaldaki girilen verilerle gönderilen verilerin uyuşmadığı tespit edilmiştir. Yeniden düzenlenerek gönderilmesi hususunda gereğini arz ederim" denildiği,

15. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) Emlak Servis Müdürlüğü'nün E.288656 sayılı yazısında "Teşekkülümüzce yukarıda belirttiğimiz tespitlere ilişkin ve mevcut ve/veya ileriye yönelik projelerimiz açısında Teşekkülümüz ilgili birimleri tarafından gerekli incelemeler yapılmaktadır. Tamamlanmasına müteakip ilave süre içerisinde Teşekkülümüz görüşü tarafınıza bildirilecektir." denildiği tespit edilmiştir.

4. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı konusu HRS Hattı; mevcutta Emek-Arabayatağı HRS Hattı"nın uzatılmasının 1. Etabı niteliğindedir. Mevcut hat 17.83 km'dir ve 20 istasyon bulunmaktadır. Hattın Emek İstasyonu'ndan Şehir Hastanesi'ne kadar 4.87 km ve 4 istasyon olarak uzatılması planlanmaktadır. Buna göre hat uzatma kısım ile birlikte 22.70 km, 24 istasyon olarak çalışması planlanmaktadır. Plan değişikliğine konu alanda bu projenin 1. Etabı olan, 2,43 km uzunluğunda ve 2 istasyonunu (Mudanya ve Ahmet Yesevi İstasyonları) kapsamaktadır.

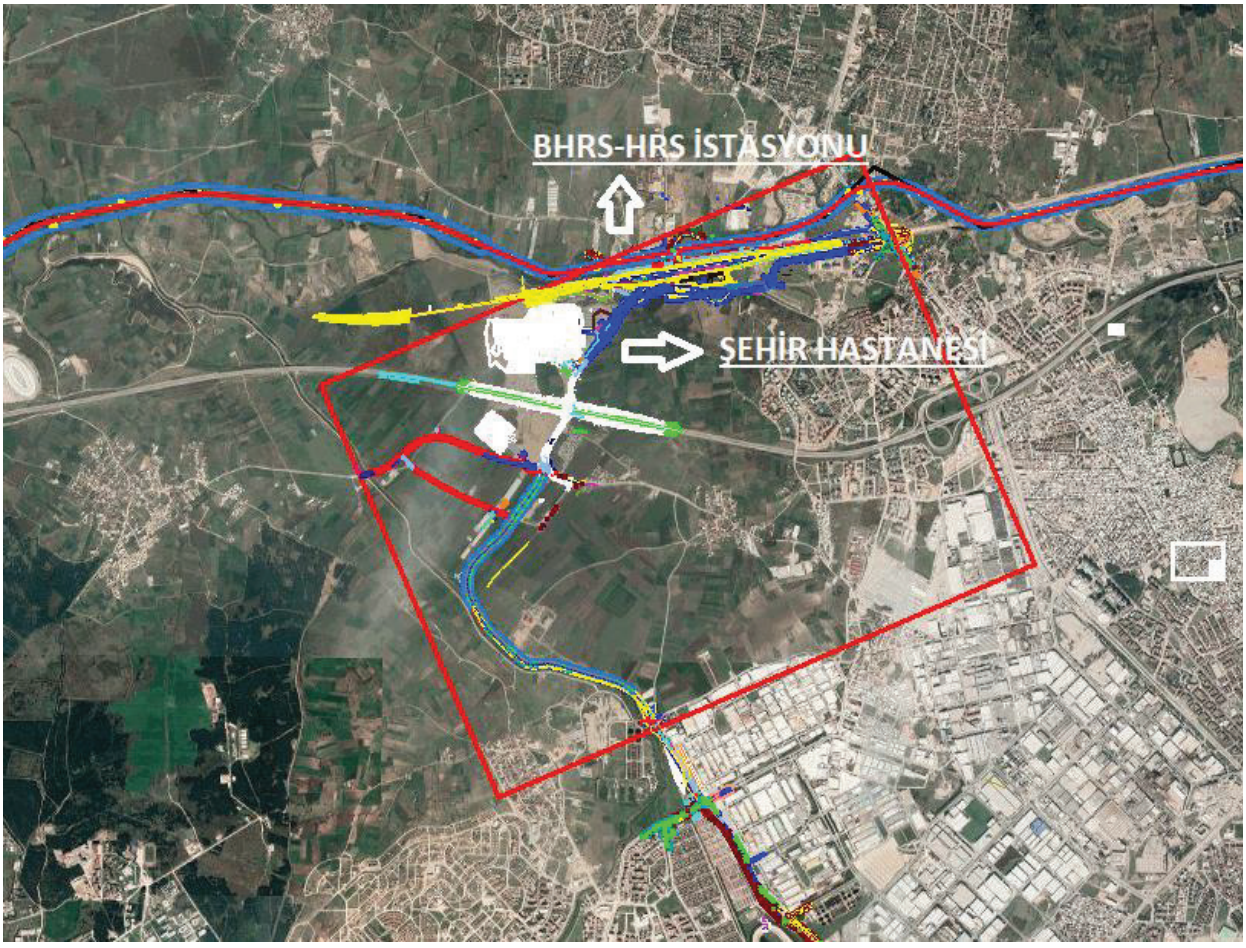
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü Proje Teknik Gerekçe Raporu

1-Proje Alanının Konum ve Kadastral Bilgileri

İli: Bursa

İlçesi: Nilüfer

Mahallesi: Doğanköy- Balat- Ahmet Yesevi Mahalleleri



Yatırım yerinin alternatifinin olup olmadığının belirtilmesi: Nilüfer İlçesi, Doğanköy Mahallesi, Bursa Şehir Hastanesinin kent içi ulaşım bağlantılarının sağlanması amacıyla öngörülen 35 m en kesitli ve yaklaşık 2 km'lik güzergahının, daha önce proje ve planı yapılmış olan yolun devamı niteliğinde olup, Ova Koruma Alanı dışından geçirilecek bir alternatifi bulunmamaktadır. Şehir Hastanesi proje alanı ve çevresinin tamamının Ova Koruma Alanı içerisinde olduğu, Ova Koruma Alanı dışında önerilebilecek alternatif bir güzergâh alanı bulunmadığı değerlendirmeleri yapılmıştır.

2-Yatırımın Amacı

Kentin makro ölçekli yatırım kararlarından olan ve yer seçimi yapılarak imar planlarına işlenmiş olan Şehir Hastanesine erişimin, öngörülen güzergâh doğrultusunda Kentiçi ana ulaşım akslarına eklenmesi hedeflenmektedir.

3-Yatırımın yapılmasının Teknik Gerekliliği

Yine Kentin makro ölçekli yatırım kararlarından olan ve yer seçimi yapılarak imar planlarına işlenmiş olan Şehir Hastanesine erişimin, halihazır durum ve kadastral veriler de dikkate alındığında, kent içi ana aks güzergahlarından olan İzmir Yoluna olan bağlantısının optimum biçimde ilgili proje güzergahı doğrultusunda yapılması gerektiği değerlendirilmektedir. Güzergahın bu şekilde yapılması gerekliliği Belediyemizce hazırlatılan ve Bursa Büyükşehir Meclisinin 22.01.2019 tarih-183 nolu kararı ile uygun görülen Bursa Ulaşım Ana Planında da açıkça ortaya konulmuştur

4-Yatırım yapılmak istenen (İl, İlçe, Belde, Köy/Mahallede) bölgede yapılmasının gerekliliği:

Bursa Şehir Hastanesi Sağlık Bakanlığı tarafından ihale edilerek yapımına Rönesans Holding tarafından başlanılmış, temel olarak Bursa ve çevre illerdeki hasta profilinin rahat erişiminin sağlanabilmesi için İstanbul-Bursa-İzmir Otoyolunun kenarında konumlandırılmıştır. Parsele erişimin sağlanabilmesi için Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından anılan kesimde otoyol bağlantısını sağlayacak katlı kavşak imalatı projelendirilerek yerinde imalatı tamamlanmıştır. Kavşak halihazırda taşıt trafiği tarafından kullanılmaktadır. Kent için trafiği için büyük önem arzeden otoyol bağlantısı ve hastane kompleksinin daha geniş bir kitle tarafından kullanılabilmesi için Bursa Şehir Hastanesine erişim amaçlı olarak hazırlanan 35 metre genişliğindeki yol güzergahı, İzmir Yolu Gül Kavşağından başlayarak, Nilüfer Organize Sanayi Bölgesinin Batı kesimini takiben, Otoyol Doğanköy Kavşağına bağlanacak ve sonrasında Bursa Şehir Hastanesi, yapımı devam eden YHT Bursa İstasyonunu takiben Mudanya Yoluna katlı kavşak bağlantısı ile erişecek şekilde projelendirilmiştir. Güzergâh her ne kadar başlangıçta konfor kriterleri dikkate alınarak tasarlanmış olsa da kamulaştırma maliyetleri ve dava süreçleri dikkate alınarak güzergahın başlangıç ve bitiş noktaları aynı kalmak kaydıyla, arada kalan güzergâh kamuya terkli alanlardan geçecek şekilde yeniden düzenlenmiştir. Belirtilen güzergâh kentin Batı kesimindeki trafiği Otoyol ve Şehir Hastanesine erişimin YHT istasyonu ve Mudanya yolu ile birlikte tamamlayacak ana arter olması sebebiyle önem arz etmektedir.

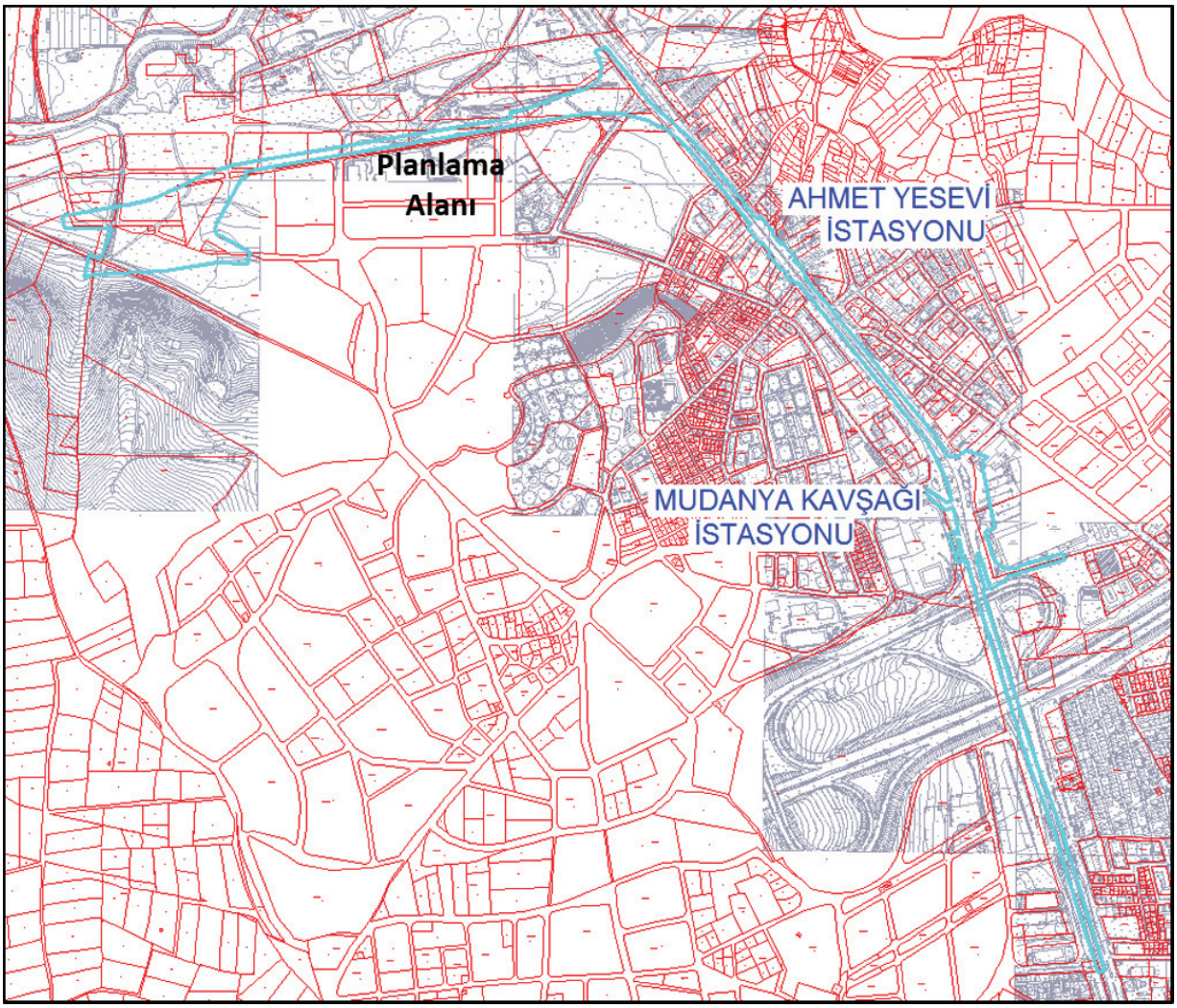
5-Sonuç

Hazırlanan işbu raporda tespit edilen teknik ve konum özellikleri dikkate alındığında söz konusu talebin yukarıda tanımlanan parsellerde yapılmasında; insan, toplum ve çevre ilişkilerinde dengeyi bozucu nitelikte olmayan, ekonomik, ekolojik ve toplumsal kayıplar bakımından toplum aleyhine sonuçlar doğurmayan, kişiler ve toplum yararı birlikte gözetildiğinde olumlu sonuçlar doğuracağı, toplum adına sosyal fayda sağlayacağı, istihdam açısından bölge halkına yarar sağlayacağı görülmüş olup, yapılacak ulaşım bağlantısının kamuya yarar sağlayacağı tespit edilmiştir.

4.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

"Emek – Şehir Hastanesi Hafif Raylı Sistem Hattı Projesi"nin 1. Etabı Bursa ili, Nilüfer ve Osmangazi ilçe sınırları içerisinde mevcut Arabayatağı – Emek Hafif Raylı Sistem Hattı Projesi'ne uzatma hattı niteliğinde hızlı, kolay ve güvenilir ulaşım sağlanabilmek ve şehirdeki trafik problemine çözüm getirebilmek amacıyla hizmet vermesi planlanmaktadır. Bahse konu projenin çift hatlı ikili dizin olacak şekilde toplamda 4'lü dizin olarak işletilmesi planlanmaktadır.

Mudanya Kavşağı ve Ahmet Yesevi istasyon alanları yol alanında (tescil harici alan) ve Maliye hazinesi mülkiyetinde kalmaktadır.



Resim 17: Planlama Alanı Bütünsel Analiz

4.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Planlama alanındaki hattın faaliyete geçmesi ile birlikte kent içerisindeki lastik tekerlekli toplu taşıma ve otomobil yolcularını çekmesi planlanmaktadır. Ayrıca hattın istasyonlarından biri olan "Bursa Gar" istasyonu ile "2020-2022 Dönemi Yatırım Programı Hazırlama Rehberindeki" yatırım programına dahil edilen "TCDD Bandırma – Bursa – Yenişehir – Osmaneli" Demiryolu hattına entegre olmaktadır. Diğer taraftan yine hat üzerinde bulunan Bursa Şehir Hastanesi de önemli seyahat üretim/çekim merkezlerinden birisidir. Hattın faaliyete geçmesi ile birlikte hem lastik tekerlekli araçlar ile aktarma merkezi olan Emek İstasyonu'nun bu fonksiyonu Hastane ve Gar İstasyonlarına geçecek hem de ana taşıyıcı raylı sistem omurgası genişlemiş olacaktır. Böylece sistem genelinde entegre yolculuk süreleri kısalacak ve daha güvenli bir ulaşım altyapısı sağlanacaktır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği paftalarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Eki'nde belirtilen gösterimlere uyulmuştur.

Raylı Toplu Taşıma Hattı

Yürürlükteki imar planı kararlarına müdahale gerektirmeyen, kamulaştırmaya konu olmayan, zemin kotunun altında kalan ve tünel açma makinası ile açılan, sadece hat koruma kuşaklarının gerekli olduğu hatlardır.

Raylı Toplu Taşıma İstasyonu Alanı

Yürürlükteki imar planı kararlarına doğrudan müdahale gerektirmeyen fakat plan notlarında belirtilen koşullarla uygulanabilecek, irtifak hakkı tesisi, kiralama vb. yöntemlerle inşa edilen istasyon ya da istasyonun ilgili bölümlerini kapsamaktadır.

Park ve Yeşil Alan

Planlama alanının çeşitli noktalarında yer alan kavşak, refüj alanları ve şev alanlarına verilen yeşil alan fonksiyonları ile park alanı fonksiyonunu kapsamaktadır.

Genel Otopark Alanı

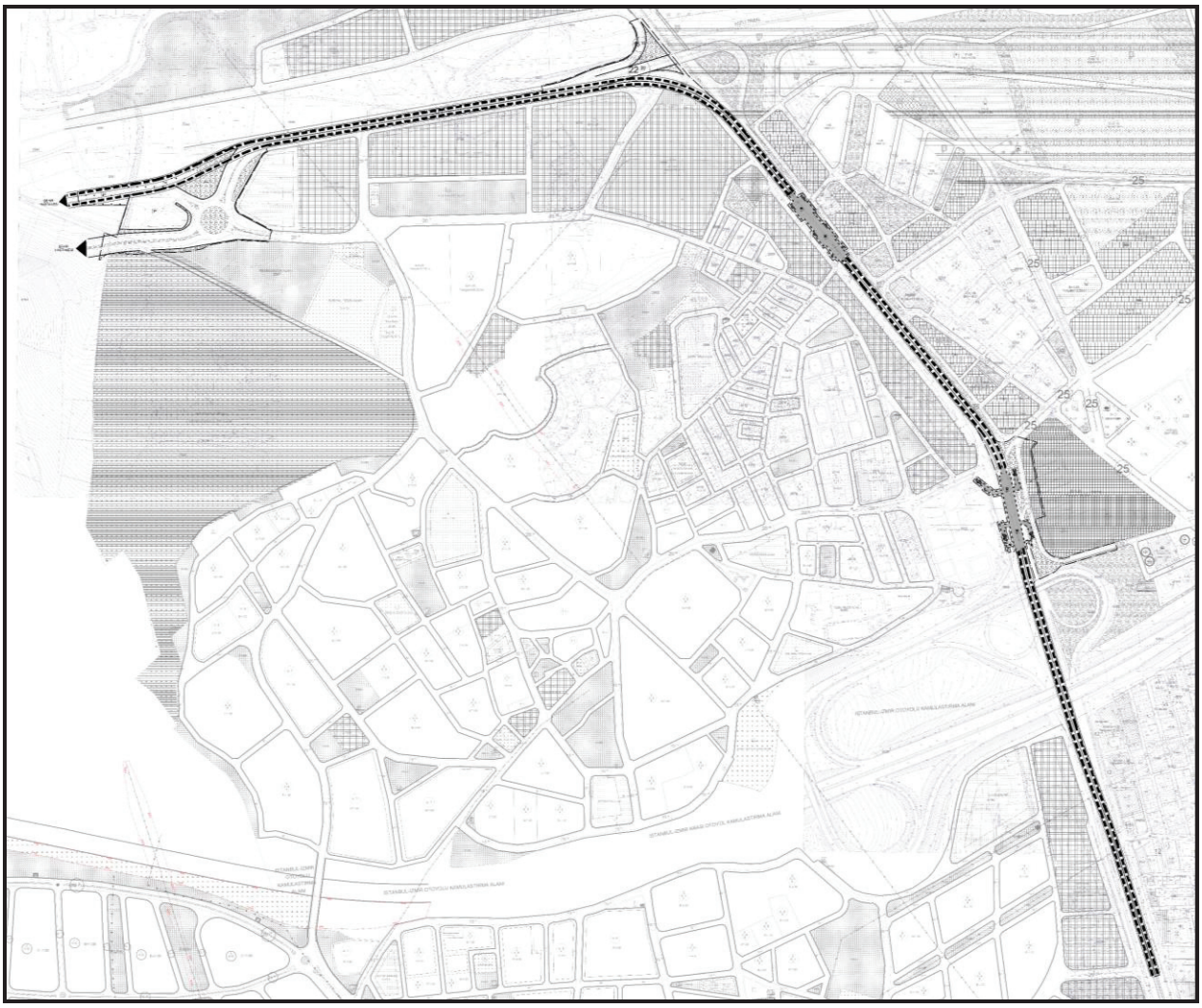
Planlama alanının kuzeybatısında, raylı sistem hattınızsa güneyinde yer alan genel otopark alanını kapsamaktadır.

Teknik Altyapı Alanı

Planlama alanının kuzeybatısında, raylı sistem hattınızsa üzerinde yer alan teknik altyapı alanını kapsamaktadır.

4.3.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Emek – Şehir Hastanesi Hafif Raylı Sistem Hattı 1. Etabına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Plan Notları aşağıda belirtilmiştir.



Resim 18: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Notları

1. RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTINA VE İSTASYONLARINA AİT İMAR VE İNŞAAT UYGULAMALARI, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAKTIR.
2. RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI İLE İSTASYONLARI İÇİNDE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANLARININ KARARLARI GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA YAPILACAK İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, İMAR UYGULAMASI, ALTYAPI, HER TÜRLÜ KAZI, SONDAJ VE İNŞAAT UYGULAMALARINDAN ÖNCE BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NDAN RAYLI SİSTEM GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
3. RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU, İSTASYON YER ALTI YAPILARININ YER ÜSTÜNDEKİ İZDÜŞÜM SINIRLARINI KAPSAMAKTADIR.
4. RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU ALANLARINDA, YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PLANLARININ İPTAL EDİLMEYEN KARARLARI GEÇERLİDİR.

5. RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONU ALANLARINDA ZEMİN ALTINDAN İSTASYON ALANI İLE ENTEGRE OLAN ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK ALANLARI DÜZENLENEBİLİR.
6. RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYONLARINDA YER ALACAK FONKSİYONLAR VE YAPILAŞMA KOŞULLARI BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN ONAYLANACAK KESİN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
7. BURSARAY GÜZERGAHINDA VE İSTASYONLARDA, GÜZERGAHIN VE İSTASYONLARIN HER İKİ TARAFINDAKİ, İSTASYONLARA VE GÜZERGAHA CEPHESİ OLAN PARSELLERDE YAPILACAK İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, İMAR UYGULAMASI VE İNŞAAT UYGULAMALARI ÖNCESİNDE ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NDAN, RAYLI SİSTEM GÖRÜŞÜ ALINMASI ZARURİDİR.
8. PROJE VE İNŞAAT UYGULAMALARINDA KESİN PROJE KAPSAMINDA YAPILAN JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.
9. PLANDA KURUM GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.
10. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI VE YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.