BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, AKPINAR MAHALLESİ, 6051 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN:**
Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce hazırlanmıştır.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/06/2021 tarih ve 908 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

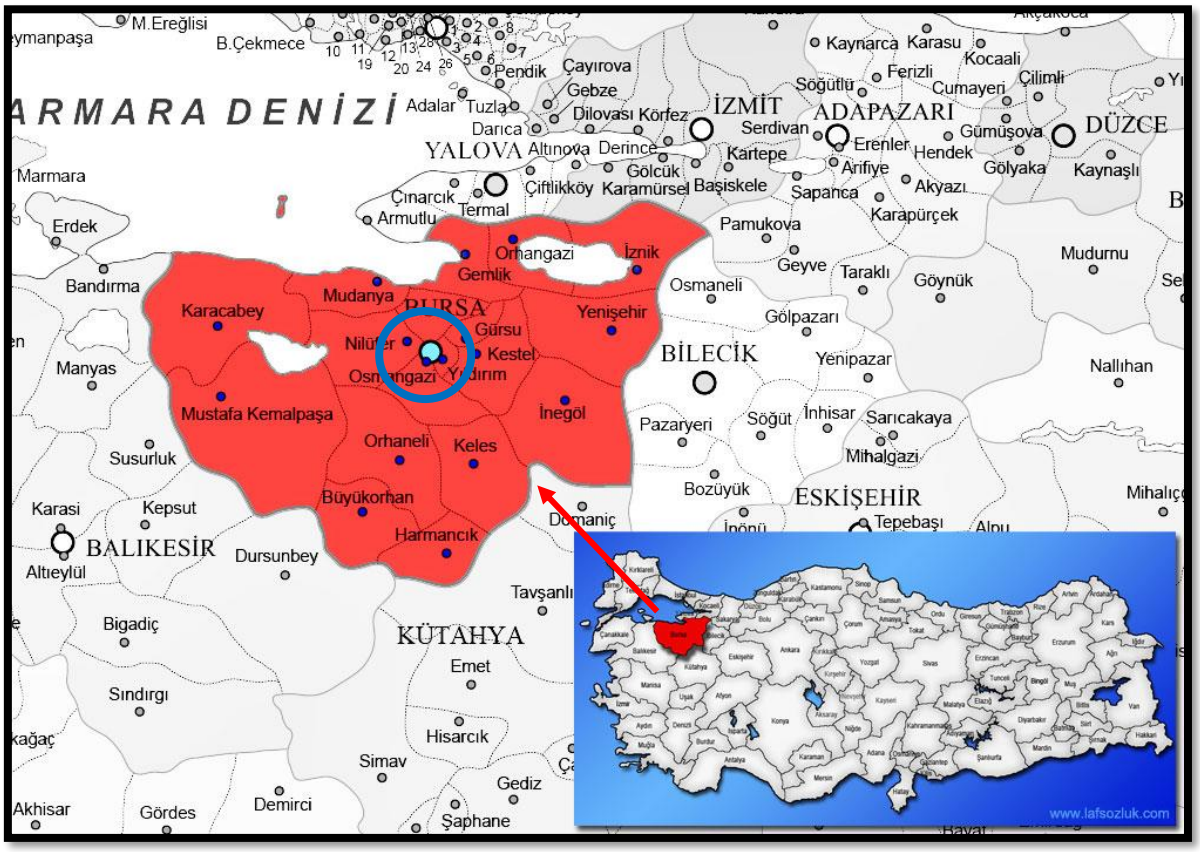
İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM 3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER 4
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU 4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI 5
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI 7
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI 7
2.4.1. Depremsellik 7
2.4.2. Jeolojik Yapı 9
2.4.3. Morfolojik Yapı 13
2.5. ARAZİ KULLANIMI 15
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ 16
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI 17
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 17
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı 18
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 19
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 20
3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ 21
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ 21
3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI 21
4. EKLER 23

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Çukurca Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Bursa İli Belediye sınırları 6360 sayılı "**On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun**" kapsamında il mülki sınırları olmuş ve 7 ilçeden 17 ilçeye genişlemiştir.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 6051 Ada 1 Parsele yönelik düzenlemeleri içermektedir.



Resim.1: Bursa İl İdari Sınırları

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alanın yakın çevresinde Osmangazi Anadolu Lisesi, Arifan Cami ve Korupark Alış Veriş Merkezi bulunmakta olup, Hancı Caddesi ve Armağan Caddesi kesişiminde yer almaktadır.



Resim.2: Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uzak Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2020 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.101.833 kişi olan nüfusu ile Türkiye toplam nüfusunun (83.614.362 kişi) % 3,7'sini oluşturmaktadır.

Planlama alanının yer aldığı Osmangazi İlçesi ise Bursa İlinin nüfus itibariyle en kalabalık ilçesi olup toplam nüfusu 881.452 kişidir.

Aşağıdaki tablolarda görüldüğü üzere planlama alanının bulunduğu Osmangazi İlçesi toplam nüfusu son beş yılda sürekli artış göstermektedir. Buna bağlı olarak Bursa İlinin de nüfusunun arttığı gözlemlenmektedir. Buradan anlaşılacağı üzere Bursa İli gelişen ekonomik faaliyetleri ve coğrafi konumu itibariyle gelişen bir il konumunda olup, buna bağlı olarak kentin nüfusu sürekli artış göstermektedir. Plan değişikliğine konu alanın bağlı bulunduğu Akpınar Mahallesi 2020 yılı toplam nüfusu 15.630 kişidir.

Tablo.1: Türkiye, Bursa ve İlçelerin 2020 Yılı Toplam Nüfusları

Türkiye	**83.614.362**
Bursa	**3.101.833**
Büyükorhan	9485
Gemlik	115.404
Gürsu	96985
Harmancık	6145
İnegöl	281384
İznik	44102
Karacabey	84666
Keles	11499
Kestel	70865
Mudanya	102523
Mustafakemalpaşa	101820
Nilüfer	484832
Orhaneli	19055
Orhangazi	80118
Osmangazi	**881452**
Yenişehir	54315
Yıldırım	657176

(Kaynak: TÜİK, 2020)

Bursa, doğal güzelliklerle sanayi ve teknoloji uyumunu başarmış dünyanın nadir birkaç şehrinden biridir. Geçmişte İpekyolu üzerinde yer alan Bursa sahip olduğu bu stratejik konumu ile her zaman önemli bir ticaret kenti olmuştur. Aynı zamanda Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemlerinin mekânsal ve mimari özelliklerini günümüze taşıyan bir uygarlıklar beşiği ve tarih kentidir.

Bursa, ekonomik yönüyle, Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik açıdan büyük bir dinamizm sergilemektedir.

Bursa'nın coğrafi konumu da, Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibariyle Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır.

Bursa, 19. asırda yabancı sermayeli ipek fabrikalarının kurulmasıyla 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. Bursa'da tekstil, otomotiv, makine-metal imalatı, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya gibi sektörler ön plana çıkmakta ve değer üretmektedir. Öne çıkan sektörlerinin yanında Bursa, raylı sistemler, havacılık, savunma gibi yükselen sektörleri ile de yüksek teknolojili ürünler üretmeye devam etmektedir.

Bursa, gelişmiş imalat sanayii ve ticareti sayesinde küresel bir çekim merkezi konumundadır. Türkiye'nin ekonomik büyümesinde ve başlıca yükselen ekonomilerden biri olmasında önemli bir paya sahiptir.

Bursa, bugün de termal tesisleriyle sağlık ve şifa turizmine öncülük etmektedir. Ovaları ve su kaynaklarının yanı sıra Bursa, doğu-batı ekseninde uzanan sıradağlarıyla da dikkat çekmektedir. Bunlar arasında en önemlisi ise 2.543 m'lik yüksekliğiyle Marmara Bölgesi'nin en yüksek dağı olan ve ülkemizde kış turizminin merkezi konumundaki Uludağ'dır.

Tarihi boyunca hep önemli bir şehir merkezi olma özelliğini koruyan Bursa, Doğu Roma ve Osmanlı Dönemlerinden kalma dini ve sivil mimarisiyle, İslâm ve Hristiyanlığa ait kutsal mekânlarıyla, yeşil doğası ve zengin şifalı su kaynaklarıyla, doğal gölleri, şelaleleri, otantik mekânlarıyla, kış turizminde bir marka olan Uludağ'ı ile ülkemizin doğal ve kültürel canlılığını en iyi şekilde yansıtmakta ve dört mevsim alternatif turizm çeşitleri sunmaktadır. Zengin tarihi, doğal güzellikleri, canlı sosyal ve ekonomik yapısıyla Bursa, günümüzde de "Kültürlerin Buluştuğu Şehir" olarak kendine has bir şehircilik modelini yaşamakta ve yaşatmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı kent merkezinde yer aldığından, teknik altyapıya ilişkin hizmetlerden yeterince faydalanmaktadır. Yapılan plan değişikliği ile birlikte gerekli olan teknik ve sosyal donatı alanları dengeli dağılım göstermektedir.

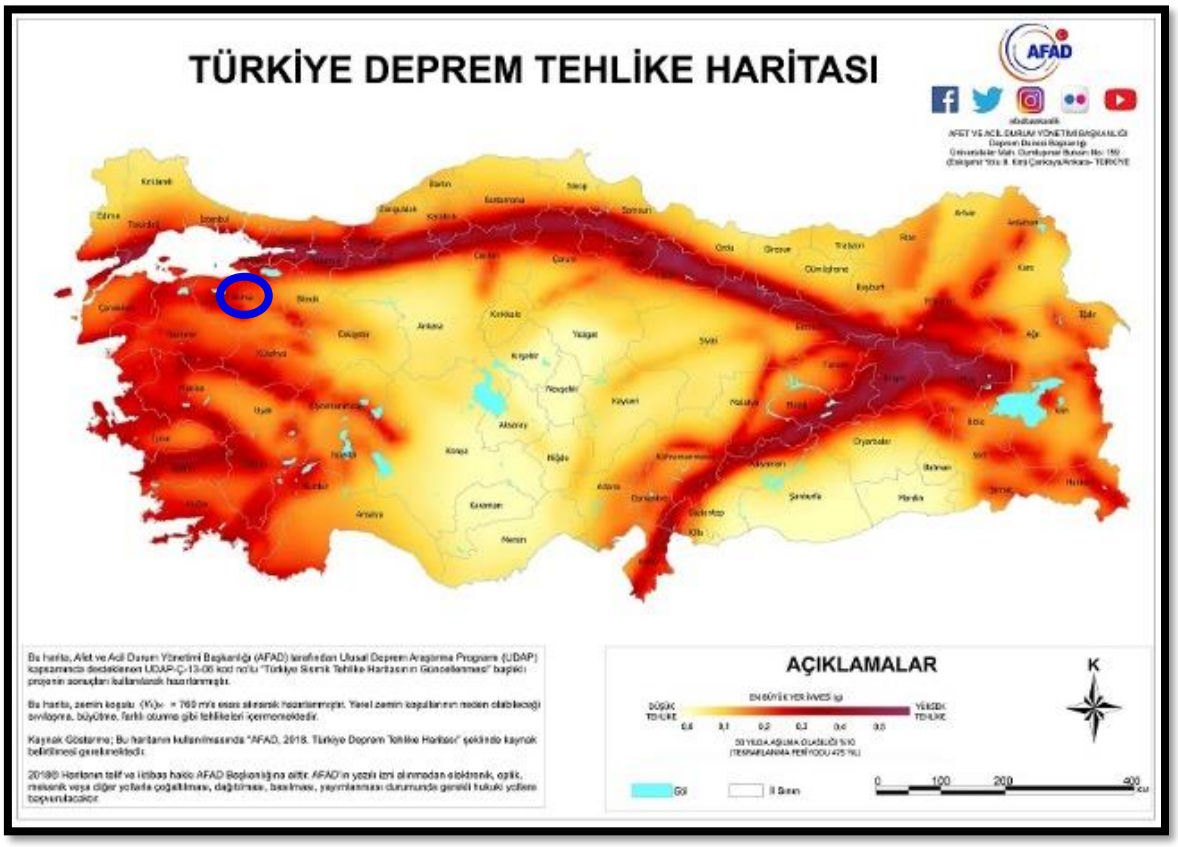
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

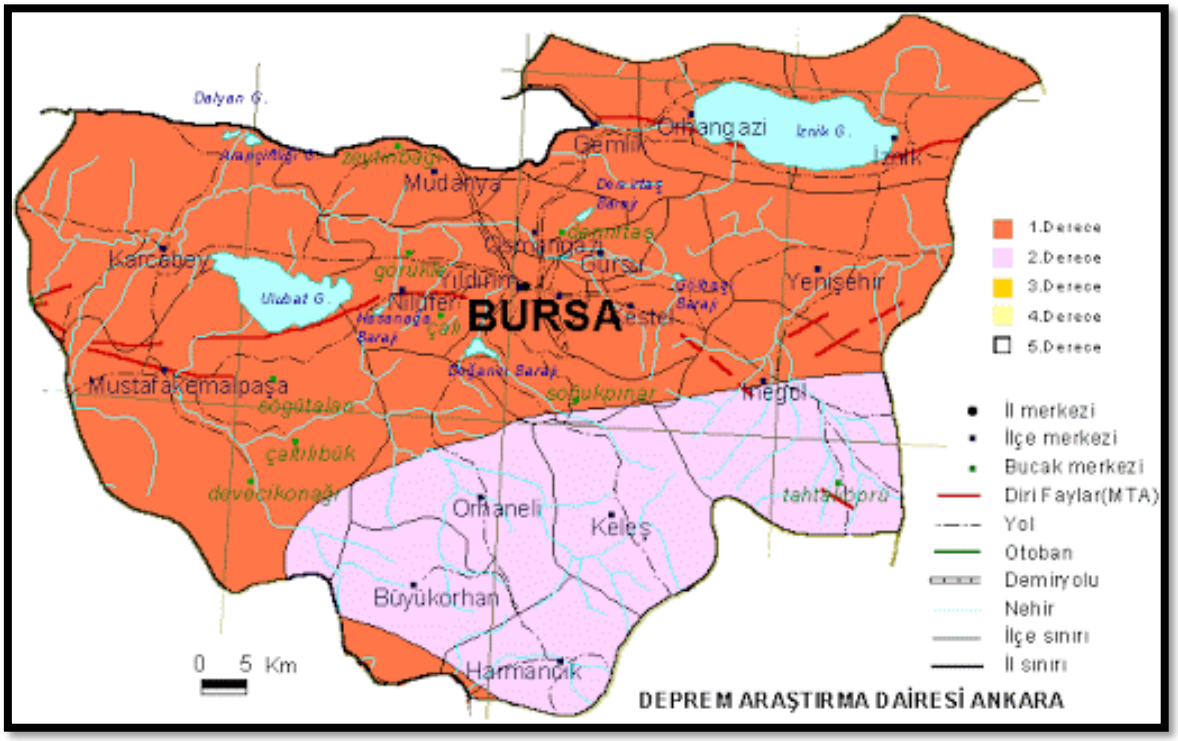
Depremler, iç dinamik süreçlerle yerkabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan 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 olunmasına 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.

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 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.3: Türkiye Deprem Tehlike Haritası
(Kaynak: https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi)



Resim.4: Bursa Deprem Haritası, 1996

2.4.2. Jeolojik Yapı

Her türlü yapıda kazı derinlikleri dikkate alınarak mutlaka sondajlar ve yerinde deneyler yapılmalı,parsel konumundaki zemin koşulları,yeraltı su durumu belirlenmelidir.Sondaj derinliğine bağlı olarak sürekli karot ve örselenmemiş numuneler alınarak standart penetrasyon deneyleri veyn,presiyometre v.b yerinde deneyler yapılmalıdır.

Etüd yapılan saha ile ilgili karşılaşılan zemin koşulları dikkate alınarak deprem sonucunda sahada oluşabilecek zemin büyütmesi tahkikleri gerçekleştirilmelidir.
Özellikle suya doygun gevşek granüler zeminlerde şiddetli deprem esnasında oluşabilecek zemin sıvılaşmasına karşı, zemin sıvılaşma potansiyelinin araştırılması gereklidir.

Deprem esnasında oluşacak zemin büyütmesi ve zemin sıvılaşma potansiyeline karşı inşa edilecek yapıların temel zemininin ıslah edilmesine ilişkin yöntemler önerilmelidir.

8.1.3. Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

Yapılan tüm modelleme çalışmaları ve detaylı analizler sonucunda inceleme alanı içerisinde "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar" olarak tariflenebilecek alanlara rastlanmamıştır.

9. SONUÇLAR VE ÖNERILER

Bu çalışma kapsamında 07 Aralık 1999 tarihinde yapılan ihale Bursa Büyükşehir Belediyesince Osmangazi ilçesinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenmiş kapsam dahilinde zemin etüdleri GARANTI TEKNIK SONDAJ tarafından gerçekleştirilerek ,mevcut nazım planlarının yeniden

80

GARANTİ TEKNİK SONDAJ
İsmail ÖZBAŞ
Kırcaali Mh. Kayalı Cd. 1. Sk. No:22 K:2 D:14 Osmangazi/BURSA
Tel:272 69 [illegible] Cep:0532 243 32 90
Uludağ V.D.[illegible] 003 7353

değerlendirilmesine ve imara açılması planlanan sahalara yönelik verilerin sağlanması çalışılmıştır.

Bu çalışma kapsamında ,

Osmangazi ilçesi 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- Önlemli Alanlar
2.1.- Detaylı Zemin Etüdü Yapılmadan Yapılaşmaya Izin Verilmeyecek Alanlar
2.2.- Ayrıntılı Zemin ve Temel Mühendisliği Etüdleri 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 tasarımına yönelik olarak kullanılmamalıdır.Parsel bazında gerçekleştirilecek bu tür etüd ve değerlendirmelerin kapsam ve içerik yönünden tahkiki amacı ile kullanılmalıdır.

81

GARANTİ TEKNİK ZEMİN Ltd.
İsmail ÖZ...
Kırcaali Mh. Kayalı C... Sanayi Sit. Mrk.
No:22 K:2 D:14 Osma... / BURSA
Tel:272 ... 272 88 30 Cep:0532 ... 32 90
Uludağ V.D.665 003 7353

Çalışma sahası içinde kalan derelerle ilgili olarak, D.S.İ tarafından bu güne kadar çalışılılan 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 bulunmasıda göz önüne alındığında : yapılarda " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik " esaslarına uyulmalıdır.

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

Planlamaya yönelik bu rapor kapsamında; sınırlarımız içinde kalan imar planlarının irdelenmesi, (hazırlanan bu rapor altlık olmak üzere) Büyükşehir Belediyesi Zemin Etütleri Araştırma Şefliği ve Danışman Hocası tarafından hazırlanmış ve raporun ekindedir.

82

GARANTİ TEKNİK SONDAJ
İsmail ÖZBAKIR
Kırcaali Mh. Kavaklı Cd. Bal-el İş Mrk.
No:22 K:2 D:14 Osmangazi/BURSA
Tel:272 69 08-272 48 30 Cep:0532 283 32 90
Uludağ V.D.665 003 7353

- **BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU**
- **Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarınca hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüd değerlendirme raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Yapılacak İmar Planı Revizyonu çalışmalarının bu değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması;**
- **T.C Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından; NİLÜFER, OSMANGAZİ ve YILDIRIM ilçelerine ait Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporun da verilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında zeminin farklı özellikler göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;**
- **Belediyesince hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahaların tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sıvılaşma tahkiki yapılarak (Özellikle Qal3, Qal4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sıvılaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sıvılaşmaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması;**
- **Rapor eki 1/5000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşması tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere incelettirilerek gerekiyorsa zemin, temel, yapı iyileştirilmesine gidilmesi şartıyla onaylanmıştır. Ayrıca ;**
- **Söz konusu raporlar imar planına esas olmak üzere hazırlanmış olup rapor içeriğindeki veriler parsel bazındaki etütler (zemin etütleri) yerine kullanılmamalı;**
- **Bakanlığımızca Yıldırım ilçesi, Teferrüç mahallesinde 13.04.1982 günlü jeolojik etüt rapor eki krokide belirlenen alan 'Afete Maruz Bölge' olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu saha H22D 07c 1a-1b paftalarına yaklaşık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım ilçesine ait rapora eklenmiştir.**

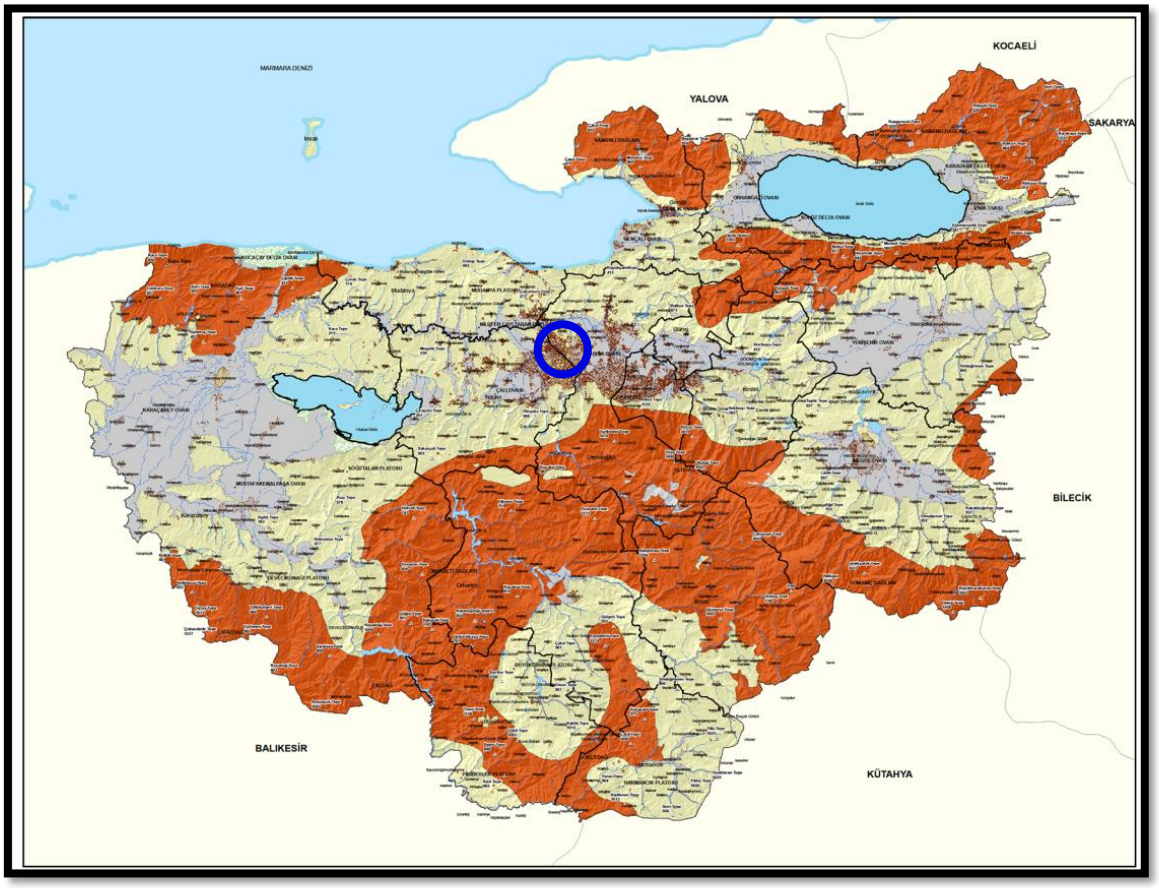
Sabri SEVİM	İbrahim ŞEREN	Kadircan AKTAŞ	Seyfettin AYÇİÇEK
Jeoloji Müh.	Jeoloji Müh.	Jeofizik Yük. Müh.	Jeoloji Mühendisi
	16.01.2001.		17.01.2001

Ekrem DEMİRBAŞ
Genel MüdürYardımcısı

7269 Sayılı Yasanın 2. maddesine göre incelenmiş ve ONANMIŞTIR
17/1/2001
Mustafa TAYMAZ
Bakan Vekili
Afet İşleri Genel Müd.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı, kuzeyinde Bursa ovası güneyinde platolar ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır. Planlama Alanı Bursa kent merkezinde yerleşim alanı içerisindedir. Kent merkezine uzaklığı ise kuş uçuşu yaklaşık 11 km mesafededir.

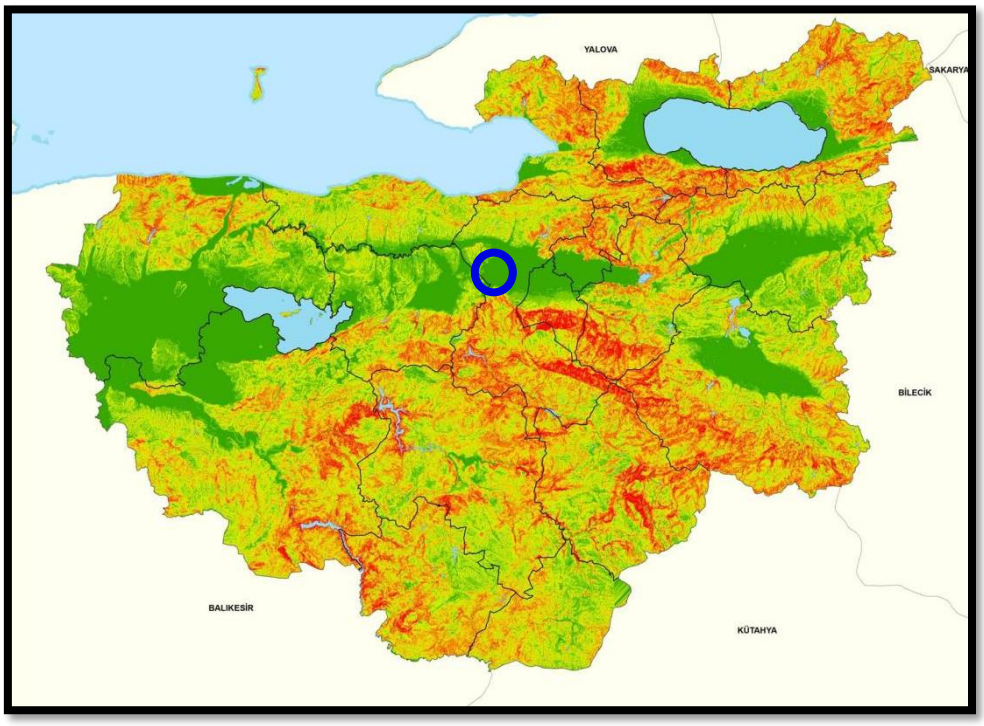


Resim.5: Bursa İli Jeomorfoloji Haritası
(Kaynak: Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez Raporu)

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.

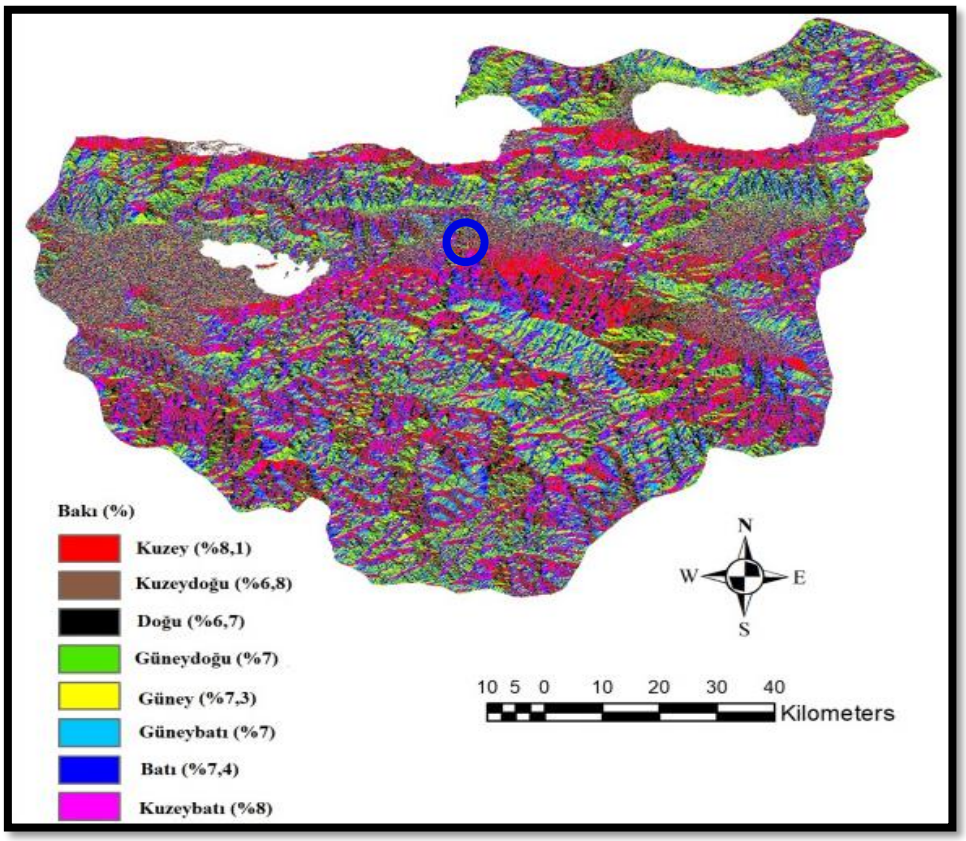
Planlama alanı eğim açısından incelendiğinde düzlük bir alanda yer almaktadır. Planlama alanı eğimin 0-5 Aralığında olduğu oldukça düşük ve düz bir alan üzerinde bulunduğu görülmektedir.



Resim.6: Bursa İli Eğim Haritası (Kaynak: Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez Raporu)

2.4.3.2. Yönelim Durumu

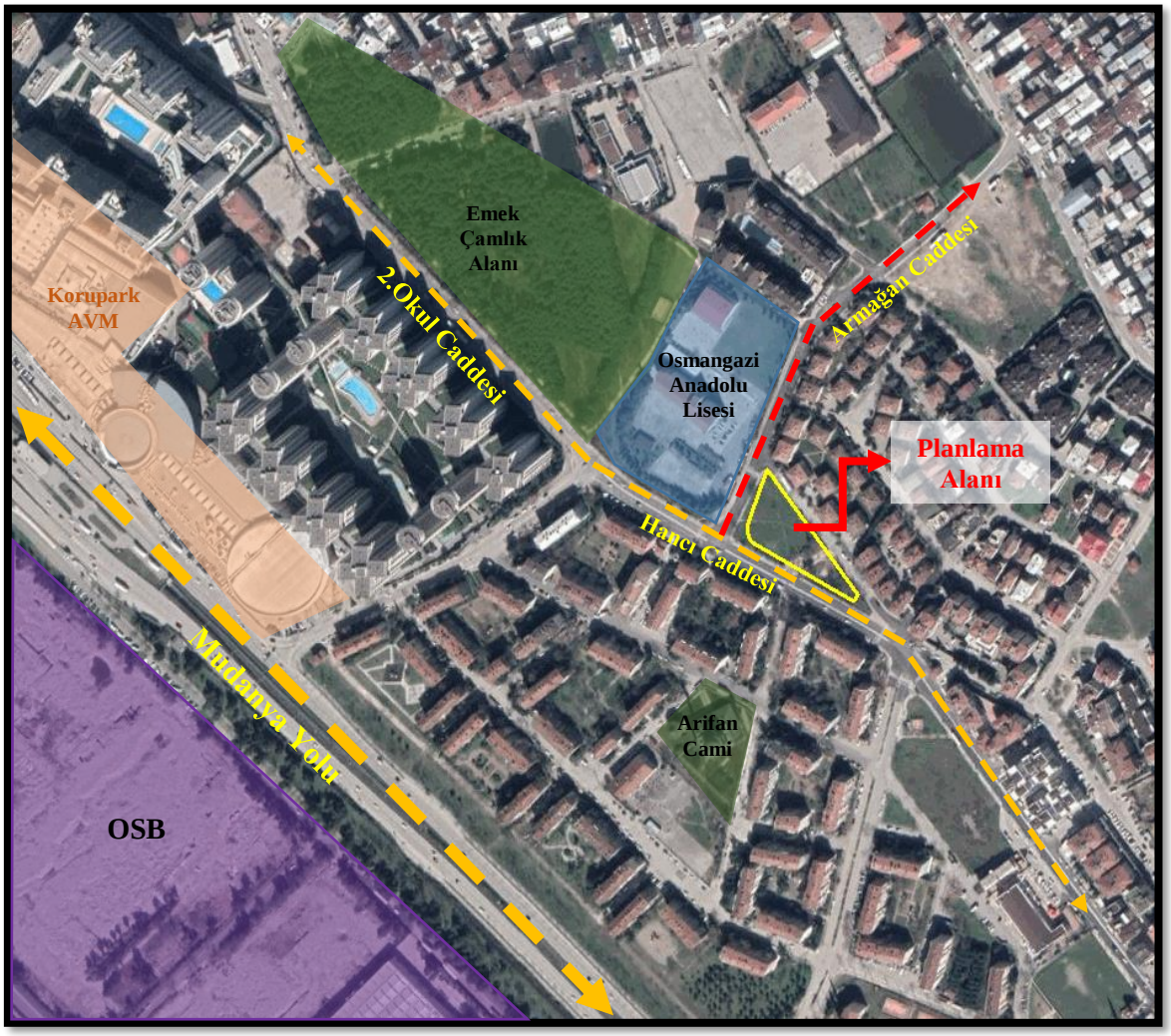
Planlama alanı güney-güneybatı yönelimindedir.



Resim 7: Bursa Yönelim Haritası (Kaynak: https://bursaarazivarligi.wordpress.com/)

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, Bursa kentinin merkez ilçelerinden biri olan Osmangazi ilçesinde yer almaktadır. Söz konusu alanın yakın çevresinde genel olarak Organize sanayi bölgesi ve ticari fonksiyonlar ile konut alanları, eğitim alanları, ibadet alanları gibi kullanımların yer aldığı görülmektedir.



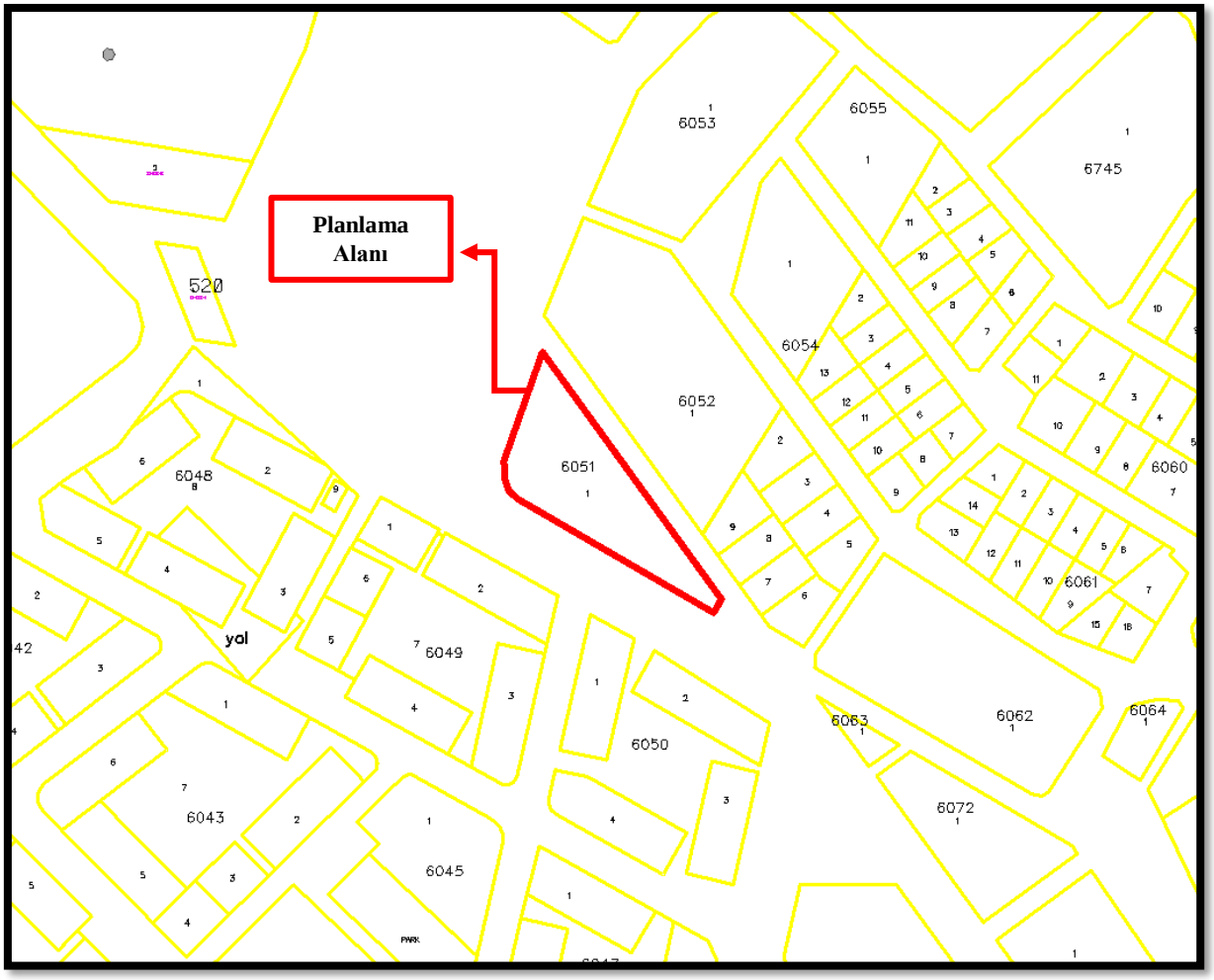
Resim 8: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Alan Kullanımı

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Söz konusu taşınmaza ilişkin yapılan inceleme sonucunda; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesinde bulunan 3419,03 m² yüzölçümlü 6051 ada 1 parselin 3097/3409 hisse oranında Bursa Büyükşehir Belediyesi, 262/3409 hisse oranında Arifan Camii Kuran Kursu ve Yaptırma ve Yaşatma Derneği ile 50/3409 hisse oranında şahıs hisseli olduğu görülmektedir.

Tablo.2: Mülkiyet Durumu

MÜLKİYET	Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 6051 ada 1 parsel
YÜZÖLÇÜMÜ	3419,03 m²alansal büyüklüğe sahiptir.



Resim 9: Planlama Alanı Kadastral Durumu

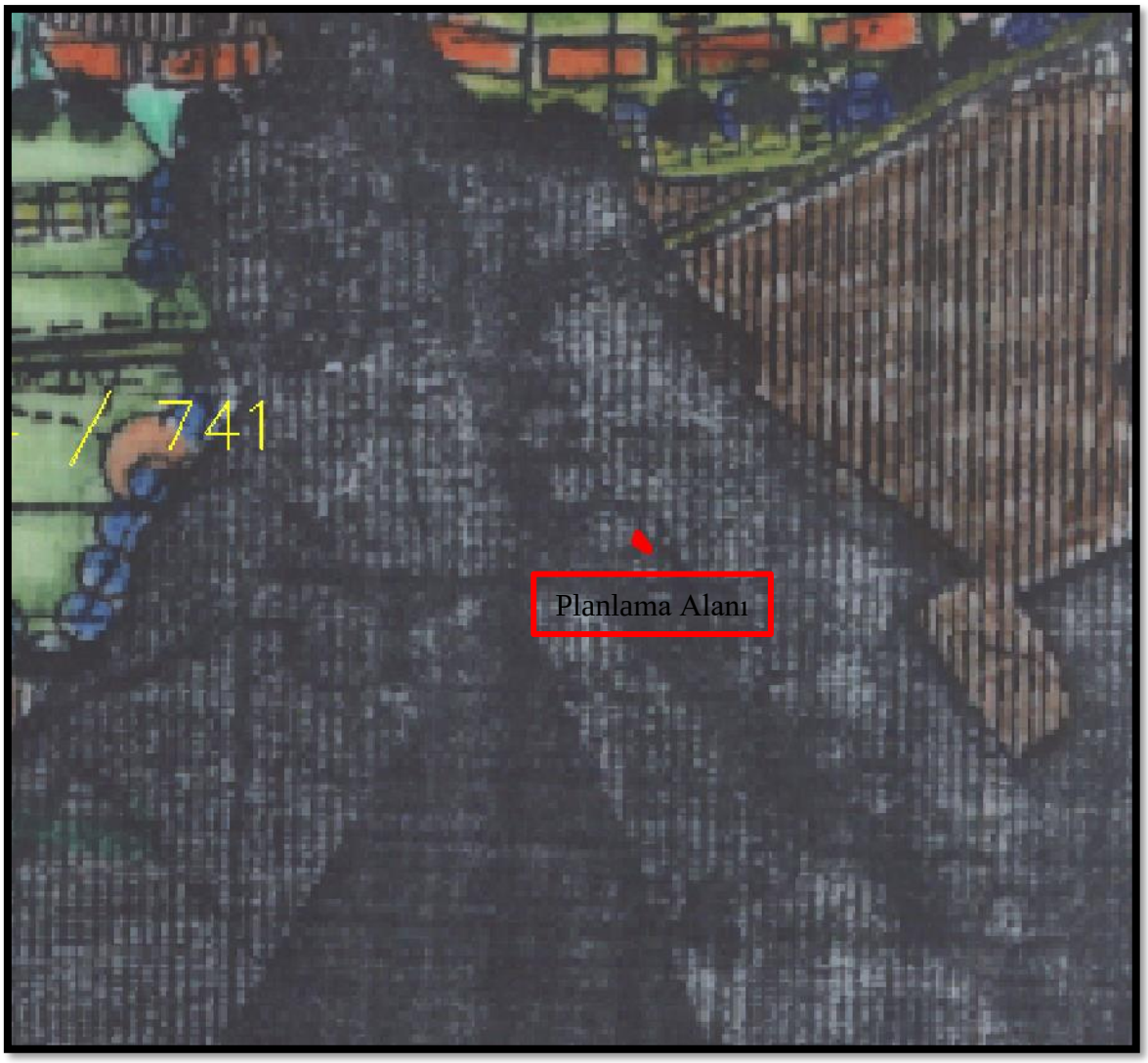
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanının plan kararları incelendiğinde; 1/100000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında "**Planlama Alanı (Planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)**"nında kaldığı görülmektedir.

Plan hükümlerinde; "*3.6. Planlama Alanı: Mevcut yerleşim alanını ve onaylı uygulama imar plan kararlarını kapsayan, yerleşimin makro formunu ve gelişmesini şematik olarak belirleyen alanlardır."* şeklinde tanımlanmıştır.

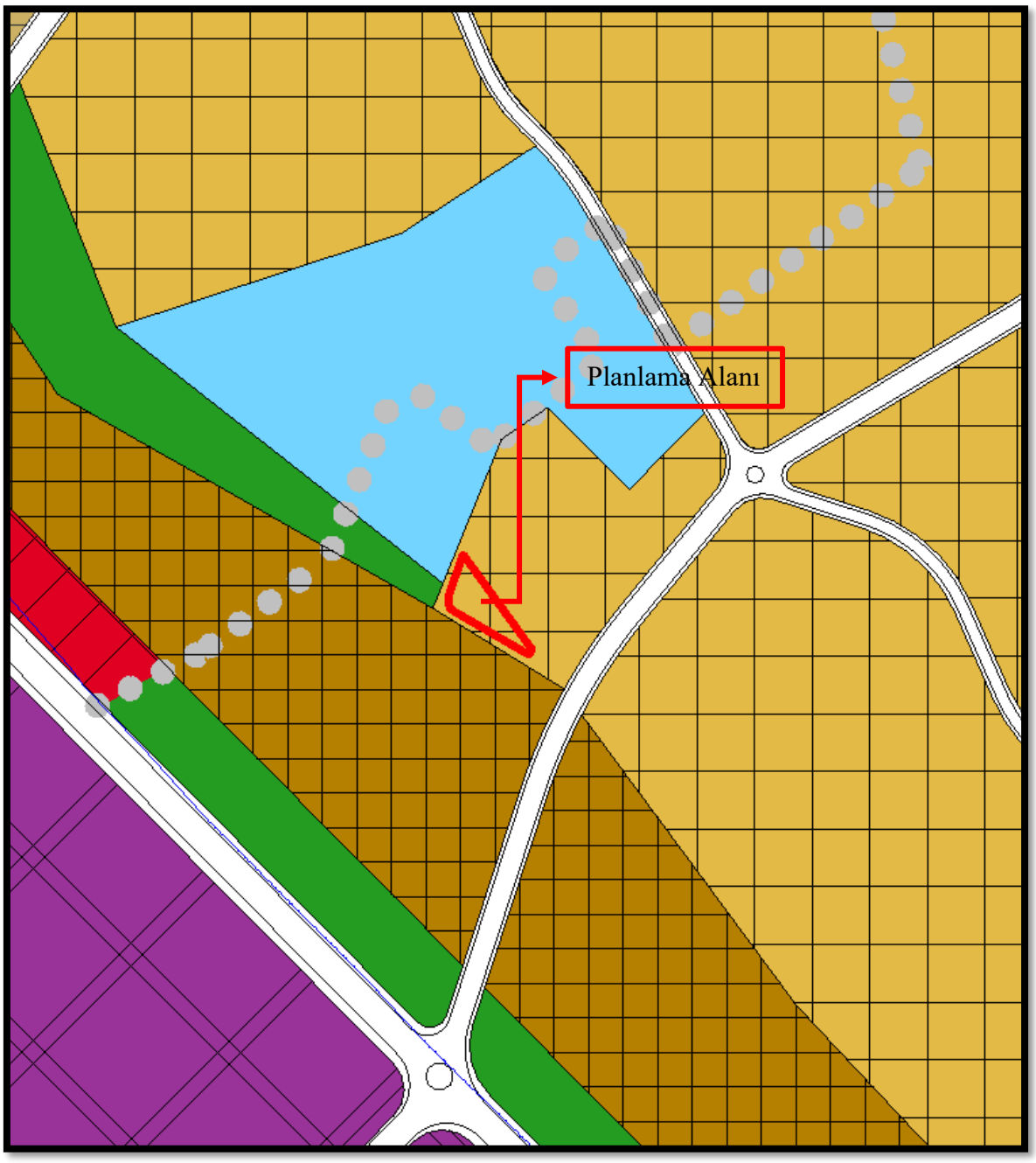
Planlama alanına ilişkin Plan Notlarının Genel hükümler bölümünde; "*Merkez planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.*" denilmekte ve alana ilişkin yoğunluğun arttırılmadan alanın sıhhileştirilmesinin öncelikli olduğu vurgulanmaktadır.



Resim 10: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu
(Kaynak: Bursa 1/100.000 ÇDP)

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

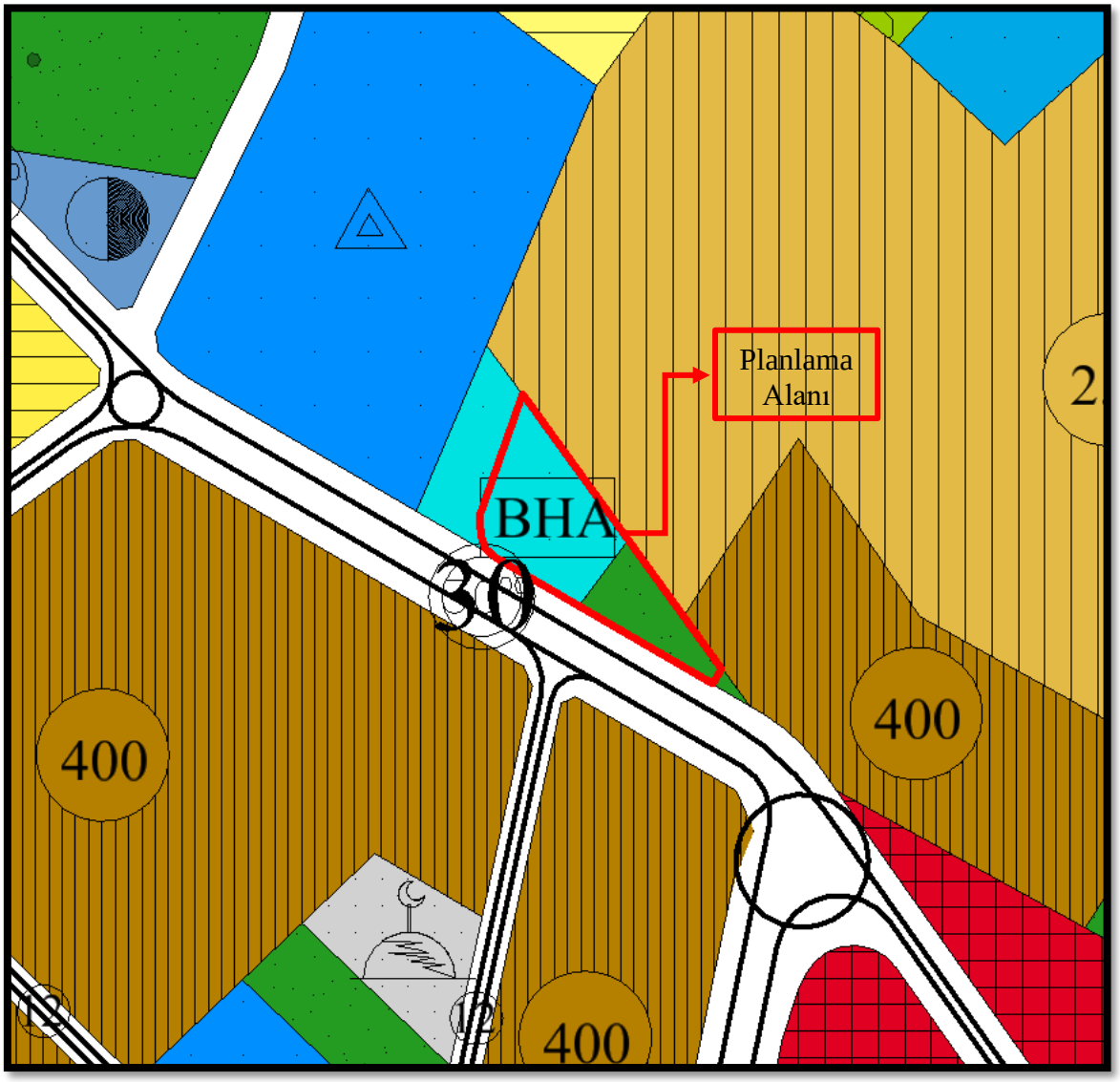
Planlama alanı; 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı içerisinde kalmakta olup, "**Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı**" olarak tanımlıdır.



Resim 11: 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Durumu (Kaynak: 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi NİP)

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

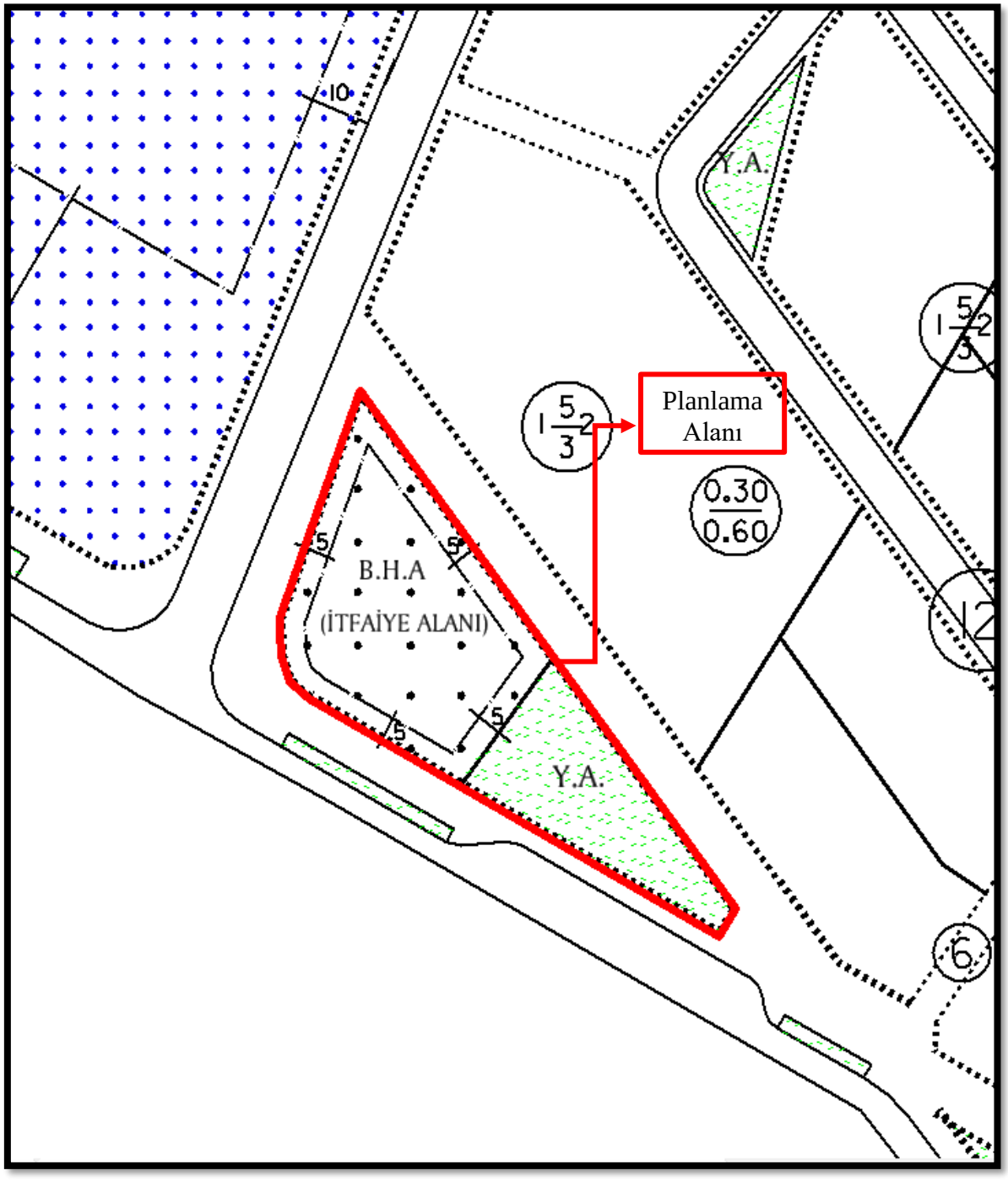
Planlama alanı; mevcut 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı kapsamında "**Belediye Hizmet Alanı**" ve "**Parklar ve Dinlenme Alanları**" olarak tanımlanmaktadır.



Resim 12: 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Durumu
(Kaynak: 1/5000 Ölçekli Osmangazi NİP)

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı olan Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi 6051 ada 1 parsel; onaylı 1/1000 ölçekli Bursa Organize Sanayi Bölgesi Konut Alanları İmar Planı II.Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında "**Belediye Hizmet Alanı**" ve "**Park Alanı**" olarak tanımlandığı görülmektedir.



Resim 13: 1/1000 Ölçekli Bursa Organize Sanayi Bölgesi Konut Alanları İmar Planı II.Revizyonu Uygulama İmar Plan Durumu

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

24.02.2020 tarihinde Müdürlüğümüzce kayda alınan dilekçe ile; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 6051 ada 1 parselde hissedarı olan Arifan Cami Kur'an Kursu Yaptırma ve Yaşatma Derneği'nin 262/3409 oranında hissesi bulunduğundan bahisle, söz konusu parselin yer aldığı imar planlarında Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı) ve Yeşil Alan olarak planlandığı ve bu alanların bir kısmının plan değişikliği ile Sosyal Tesis Alanı olarak planlanması talebi tarafımıza iletilmiştir.

Müdürlüğümüzce yapılan inceleme sonucunda; Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 6051 ada, 1 parselin onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı kapsamında "Belediye Hizmet Alanı" ve "Parklar ve Dinlenme Alanları" onaylı 1/1000 ölçekli Bursa Organize Sanayi Bölgesi Konut Alanları İmar Planı II.Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında "Belediye Hizmet Alanı" ve "Park Alanı" olarak tanımlandığı,

Ayrıca 3.419,03 yüzölçümündeki söz konusu parselin; 3097/3409 hisse oranında Belediyemiz mülkiyetinde, 262/3409 hisse oranında Arifan Cami Kur'an Kursu Yaptırma ve Yaşatma Derneği mülkiyeti ile 50/3409 hisse oranında şahıs mülkiyetinde olduğu görülmektedir.

Söz konusu parselin "Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı)", "Park Alanı" ve "Yençok:6.50 m yapılanma şartlı Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin hazırlanan plan değişikliği, gösterim tekniği ve ölçek açısından 1/5000 ölçekli planın konusu olmadığından, Müdürlüğümüzce yalnızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

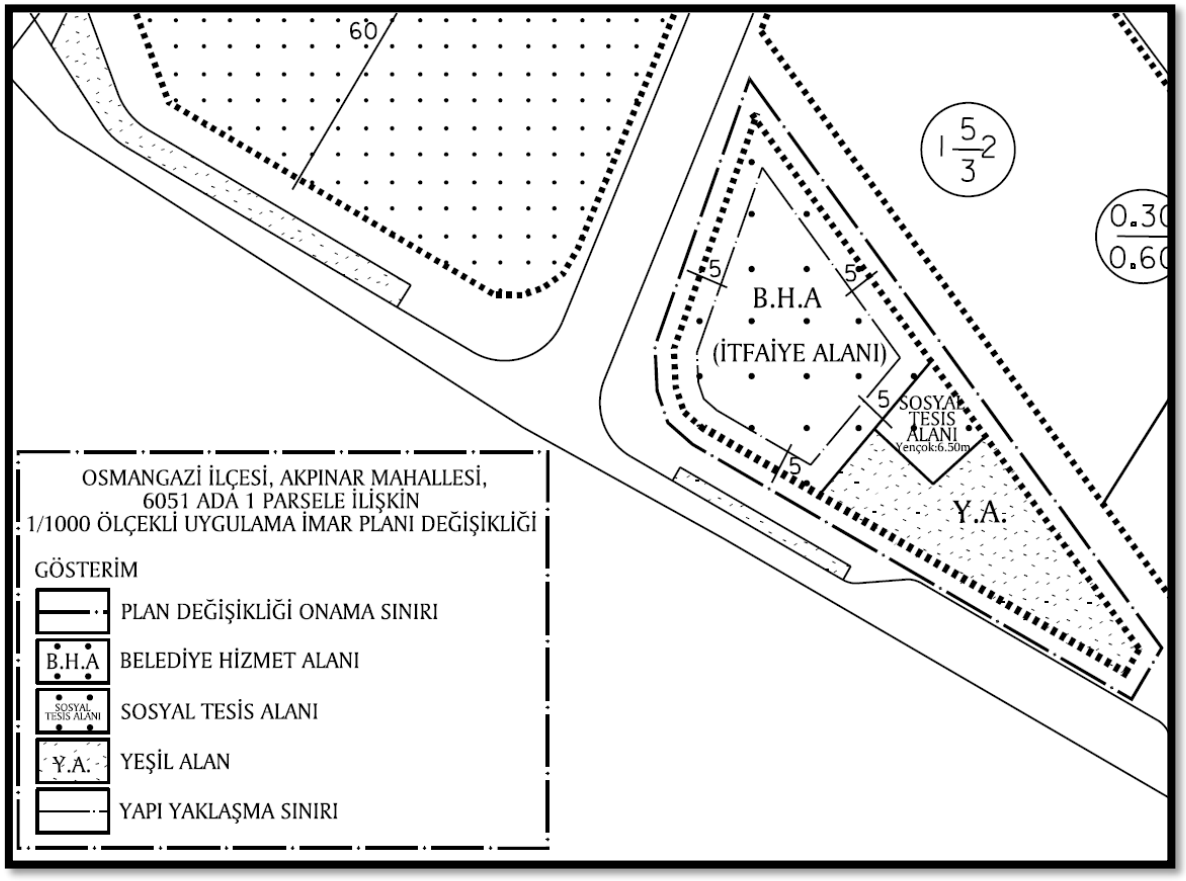
Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 6051 ada, 1 parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde, teklife konu alan, "Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı)", "Park Alanı" ve "Yençok:6.50 m yapılanma şartlı Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmiş ve plan değişikliğine konu alanın mevcut durumu, topografik yapısı, meri plan kararları ile uyumu vb. hususlar dikkate alınarak plan kararları oluşturulmuştur.

Planlamaya konu alan 3419 m^2 yüzölçümlü 6051 ada 1 parsele ilişkin sınırları kapsamakta olup, alan kullanım tablosu aşağıda yer almaktadır.

Tablo.3: Alan Dağılımı

Alan Kullanımı	Mevcut Plan Durumu	Öneri Plan Durumu
Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı)	2289 m^2	2027 m^2
Yeşil Alan	1129 m^2	1129 m^2
Sosyal Tesis Alanı	-	262 m^2

02.02.2021 tarih ve 15931 sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Dairesi Başkanlığı İtfaiye Şube Müdürlüğü(Müdahale)'nün görüşü dikkate alınarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Plan Değişikliği teklifi; onaylı 1/1000 ölçekli Bursa Organize Sanayi Bölgesi Konut Alanları İmar Planı II.Revizyonu Uygulama İmar Planının H21B25D3D rumuzlu paftası üzerine hazırlanarak, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 6051 ada, 1 parsel plan değişikliği onama sınırı içerisine alınmış olup; meri plandaki Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı)nın bir kısmı Yençok:6.50 m yapılanma şartlı "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlanmış ve Yeşil Alanın imar hattı yeniden düzenlenmiştir.



Resim 14: Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 6051 Ada 1 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

4. EKLER

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İtfaiye Dairesi Başkanlığı
İtfaiye Şube Müdürlüğü (Müdahale)

Sayı : E-21006520-115.01.02-15931 02.02.2021
Konu : Plan Değişikliği Talebi

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 01.02.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.02-14812 sayılı yazısı.

İlgi yazı kapsamında, Osmangazi İlçesi Akpınar Mahallesi 6051 Ada 1 no'lu parselde Arifan Cami Kur'an Kursu Yaptırma ve Yaşatma Derneği'nin hissesi bulunduğu ve söz konusu parselin yer aldığı "Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı)"nın bir kısmının "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlanması için gerekli imar planı değişikliğinin hazırlanması talebine ilişkin, plan değişikliği tarafımızca uygun olduğu hususunda;

Bilgilerinize arz ederim.

Muhammed Emin TARIM
İtfaiye Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır
Belge Doğrulama Kodu : 81f54c51-5d3a-4612-8cb4-2bcf5a05879b Belge Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys

Üçevler Mah. 3.(220) Sk. No: 21 NİLÜFER / BURSA
Telefon : (224) 716 34 00 Faks : (224) 716 34 04
e-posta:mudahale.sbmd@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr
Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Gülçin BAYAZIT
İtfaiye İdari İşler Amiri
Telefon:(0224)4441600 (3407)

Ref.No:17880063

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü

Sayı : E-28722469-190.99-33814 05.03.2021
Konu : Plan Değişikliği Talebi

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 5.02.2021 tarihli ve E-18202 sayılı yazınız.

İlgi yazınız incelenmiş olup; ilimiz, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 6051 ada 1 nolu parselde Arifan Cami Kuran Kursu Yaptırma ve Yaşatma Derneği'nin hissesi bulunduğu ve söz konusu parselin yer aldığı "Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı)"nın bir kısmının "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlanması için gerekli imar planı değişikliğinin hazırlanması talebine ilişkin plan değişikliği tarafımızca uygun görülmüş olup; onaylanan plan değişikliğinin bir nüshasının tarafımıza gönderilmesi hususunda;

Gereğini arz ederim.

Cengiz AKYOL
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu : 2534dd1b-09ea-44b1-b492-4d8f49462925 Belge Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:1 No: 1 16240 OSMANGAZİ / BURSA
Telefon : 444 16 00
Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr
Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Mesut ŞİMŞEK
Veri Hazırlama Kontrol İşletmeni
Telefon:

Ref.No:18054653

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Kamulaştırma Şube Müdürlüğü

Sayı : E-79735665-115.01.02-19868 09.02.2021
Konu : Plan Değişikliği Talebi

İMAR ve ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 05.02.2021 tarih ve E-90240332-115.01.02-18202 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile birim görüşümüz istenen; Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 6051 Ada 1 no'lu parselde Arifan Cami Kur'an Kursu Yaptırma ve Yaşatma Derneği'nin hissesi bulunduğu belirtilerek, söz konusu parselin yer aldığı "Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı)' nın bir kısmının "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlanması talebine ilişkin plan değişikliğinde tarafımızca bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz olunur.

Cengiz AKYOL
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu : 594f3f6e-5160-401a-baf6-18aa8af0168d Belge Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:1 No: 1 16240 OSMANGAZİ / BURSA
Telefon : 444 1600
e-posta:kamulastirma.sbmd@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr
Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Ekrem AKDENİZ
Tekniker
Telefon:7162525

Ref.No:17914954

OSMANGAZI BELEDİYESİ

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Sayı : E-80496366-000-17606 29.03.2021
Konu : Kurum Görüşü Hk.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 23.03.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.02-45366 sayılı yazınız

İlgi yazınız ile Akpınar Mahallesi 6051 ada 1 parselin kapsamında bulunduğu, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Arifan Camii Kur'an Kursu Yaptırma ve Yaşatma Derneği'nin hissedar bulunduğu *Belediye Hizmet Alanının (İtfaiye Alanı)*kısmen *Sosyal Tesis Alanı (6.50)* olarak düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılmasının gündemde olduğundan bahisle konu hakkında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8/e maddesi gereği Kurum görüşümüz istenmiştir.

İlgi yazınıza konu Akpınar Mahallesi 6051 ada 1 parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.12.2005 tarih ve 741 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Konut Alanları II. Revizyon Uygulama İmar Planında *Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye Alanı)* kapsamında kalmaktadır.

Yapılan incelemede, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Eki "*Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu*"'nda yer alan değerlere göre "*Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları*" kapsamında 0-75.000 kişi nüfus için 0.50 metrekarelik alan ayrılması gerektiği öngörülmüş, ancak yazınız ekinde gönderilen krokide ayrılan alanın (yaklaşık olarak 262 metrekare) standartların altında olabileceği tespit edilmiştir.

İdareniz tarafından hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, ilgili kanun/yönetmelikler çerçevesinde değerlendirilerek yapılmasının uygun olacağı hususunda bilgilerinize arz olunur.

Cem Kürşad HASANOĞLU
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 8YYIEx-FmuSU4-2UgCe8-+qAWjs-45SyiM2y 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 Zulal ERCOŞKUN
Y.Şehir Plancısı
Telefon No:5069