



OSMANGAZI
BELEDİYESİ

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALAŞAR MAHALLESİ 4459 ADA 43 NOLU PARSEL İLE GÜNEYİNDEKİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
PİN: UİP- <u>16381198</u>	
Gülay BOZKURT A Grubu Şehir Plancısı ODTÜ Dip. No: 10173 Oda Sicil No: 294 KENTSEL PLANLAMA Proje Taahhüt ve Tasarım San. Tic. Ltd. Şti. Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi 8 Blok No: 15C Kat: 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA Tel & Faks: 0224 220 66 66-243 07 74 E-posta: kentselplanlama@holmail.com Nilüfer V.D. 544 004 7170	<u>0054</u>
Katip Üye HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI	Katip Üye Zeynep KURT
Osmangazi Belediye Meclisi'nin <u>08/09</u>/2021 tarih ve <u>413</u> sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mustafa DÜNDAR Osmangazi Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>14/12</u>/2021 tarih ve <u>1627</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alınur AKTAS Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi, H22-A-22-A-4-A pafta, 4459 ada 43 nolu parsel ile güneyindeki alanda planlanan trafo alanını kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli' nin Osmangazi İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa ili yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. Bursa ili 17 ilçeden oluşmaktadır. En büyük ilçesi planlama alanın yer aldığı Osmangazi İlçesidir.

Osmangazi İlçesi'nin kuzeyinde Gemlik İlçesi, güneyinde Orhanlı- Keles İlçeleri, doğusunda Yıldırım-Görsu-Kestel İlçeleri, batısında ise Nilüfer- Mudanya İlçeleri bulunmaktadır.

Osmangazi İlçesi Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. Osmangazi İlçesine bağlı 136 mahalle bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Bursa kent yerleşim alanının kuzeyinde, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi yerleşim alanının kuzeybatısında yer almaktadır. Alanın Bursa kent merkezine uzaklığı yaklaşık 10.5 km'dir.

Söz konusu alanın batısından geçen Bursa-Yalova Karayolu'na mesafesi yaklaşık 50m'dir. Alan, güneyinden geçen Bursa Çevre Yolundan cephe almaktadır.

Planlama alanının kuzeydoğusunda bulunan Bursa Doğal Gaz Çevrim Santrali'ne uzaklığı yaklaşık 1.8km'dir.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2020 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.101.833 kişidir. Bu nüfus, 1.530.767 erkek ve 1.551.066 kadından oluşmaktadır. % 50,00 erkek, % 50,00'i kadındır.

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2020 yılına göre 881.459 kişidir. Bu nüfusun 441.739'u erkek ve 439.720'si kadından oluşmaktadır.

Toplam nüfusun %50,11'i erkek, %49,89'u kadındır.

Osmangazi İlçesi 881.459 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfusundaki oranı %28 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi'yi sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer İlçeleri takip etmektedir. Bu üç merkez ilçenin nüfusları toplamı 2.023.467 olup, toplam nüfusun % 65'ini oluşturmaktadır.

Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	881.459	441739	439720
2019	876.048	439.958	436.090
2018	862.516	432.431	430.085
2017	856.770	430.234	426.536
2016	841.756	423.478	418.278
2015	826.742	415.625	411.117
2014	813.262	408.505	404.757
2013	802.620	403.098	399.522
2012	792.219	397.687	394.532

Planlama alanının yer aldığı Alaşar Mahallesi 2020 yılına göre nüfusu 1.731kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2. Sıradadır. Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha.'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Osmangazi İlçesi Bursa kentsel yerleşim alanının en eski tarihi dokuyu barındıran ve merkezi içeren yerleşim bölgesidir. Osmangazi İlçesi'nde %50 ile hizmetler 1.sırada, %37 ile sanayi 2.sıradadır. Tarımın payı ise %10'dur.

Eski tarihi merkezi günümüze taşıyan Hanlar Bölgesi, Kapalı Çarşı, Tuz Pazarı gibi ticari fonksiyonların yoğunlaştığı ticaret alanları ile Bursa kent yerleşiminin en önemli ticaret aksları (İnönü Caddesi, Gazcılar, Cumhuriyet Caddesi, Atatürk caddesi) ilçede yer almaktadır. Bursa kentsel yerleşim alanı ve Bursa il sınırları içinde ticari faaliyetlerin en yoğun olduğu bölge Osmangazi İlçesidir. Osmangazi İlçesi Bursa ilinin MİA (Merkezi İş Alanları) bölgesidir.

Ayrıca ilçe sınırları içinde il genelinde en büyük alışveriş merkezleri (Korupark, Zafer Plaza, Anatolium, Carrefour, As Merkez, Ikea, Özdilek, Kent Meydanı, Metro Gross Market) yer almaktadır. 475ha yüzölçümündeki DOSAB (Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi) ilçe sınırları içinde yer alan tek Organize sanayi bölgesidir.

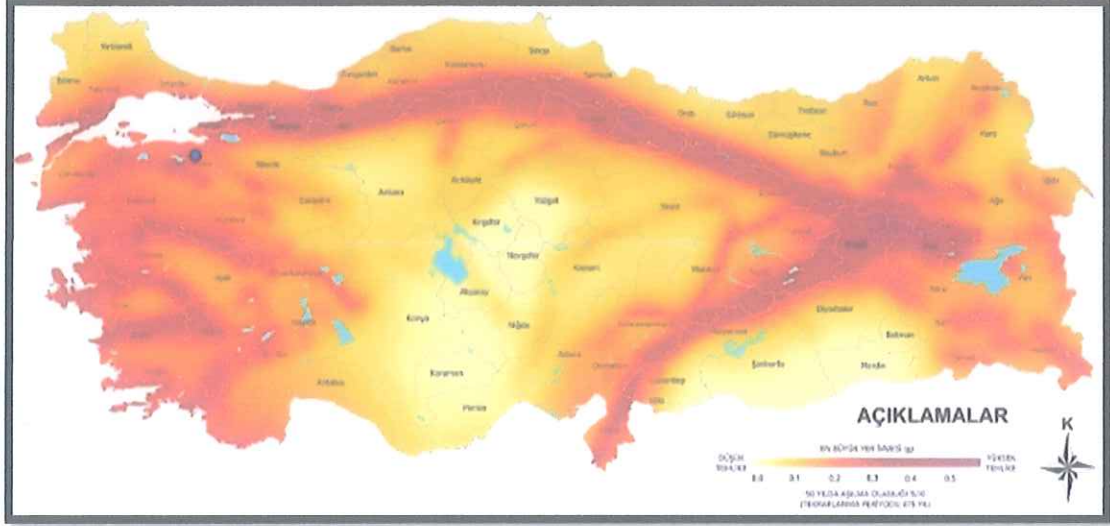
İlçede özellikle merkez çevresinde ve Yalova yolu çevresinde küçük sanayi, depolama işyerleri (Panayır, Alaşar, Ovaakça, Eski Yalova Yolu, Küçük Balıklı) yoğun bir şekilde gelişmiştir. İlçenin kuzey kesimleri ise Bursa Ovasının verimli tarım arazileri içinde kalmaktadır. Tarım arazilerinde sulu tarım yapılmaktadır. Meyve ve sebzeçilik ön plandadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlanan alan teknik alt yapı amaçlıdır.

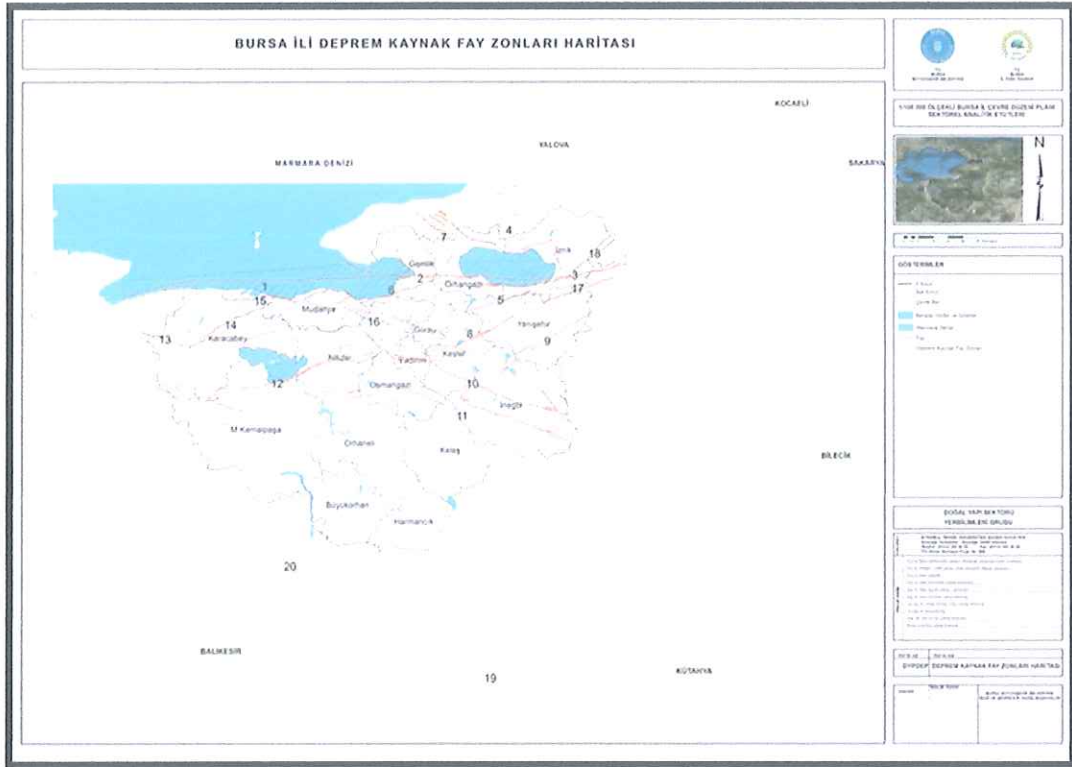
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



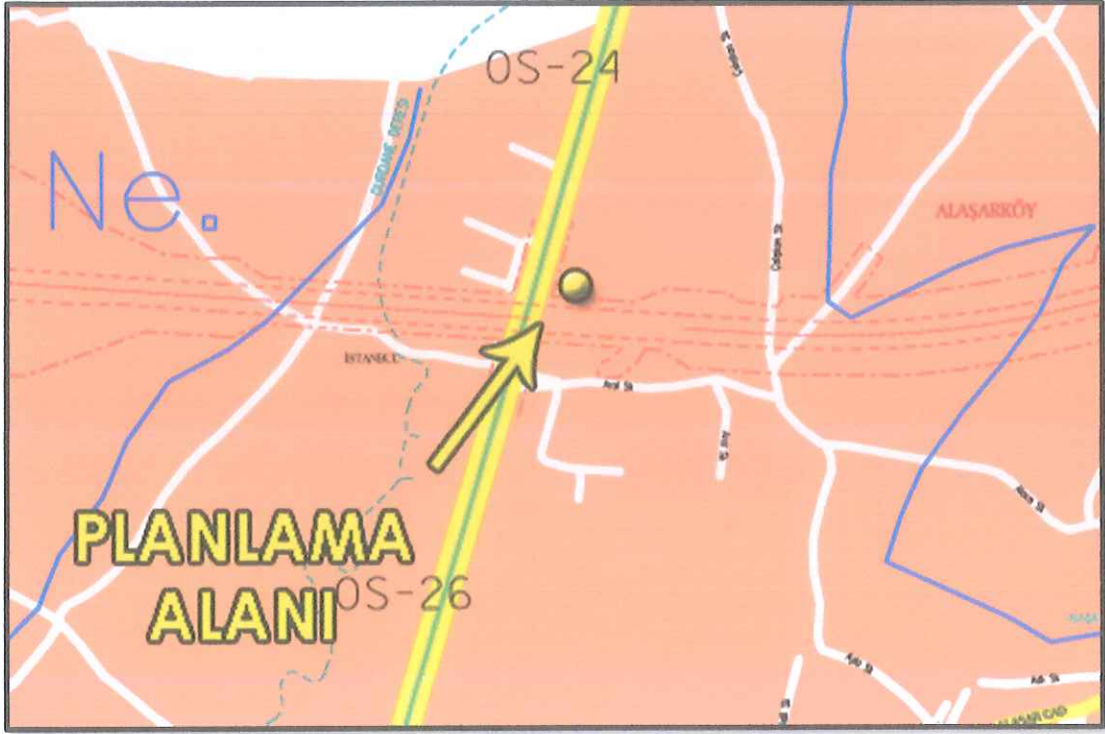
Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı



	QA13
--	------

Planlama alanı; 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan, Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme Raporu kapsamında bulunmaktadır.

Değerlendirme raporuna göre; Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının büyük bir çoğunluğuna karşılık gelmektedir. Bu alan içinde kalan yerlerin büyük bir kısmı 'ova koruma alanları' içinde kalmaktadır. Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan alüvyon çok heterojen olup, yatayda ve düşeyde farklı yayılımlar göstermektedir.
- Bu alanlarda, alüvyon genelde, ince malzeme yüzdesi daha fazla olan, kumlu, siltli, yüksek pilastisiteli killerden oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; N=10 – 25 arasında değişmektedir. Saha içerisinde münferit olarak, N= 4 – 10 arasında penetrasyon değerleri elde edilmiş olmakla beraber bu değerler kendi çevresinde bir bütünlük arz etmediğinden genel değerlendirmede pekte dikkate alınmamışlardır. Ancak uygulamada buna benzer zemin koşulları karşısında önlemler alınmalıdır.
- Yeraltı su seviyesi, 0.50m – 8.50m arasında değişmektedir.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Bu alanlar içinde kalan ve farklı özellikler arz eden zeminlerde bulunmaktadır.

-Kum-çakıl ocağı olarak işletilmiş alanlar.

Bu alanlar malzeme ocağı olarak işletilmiş olup daha sonraları bazı işletilmiş alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş bazıları ise halen doldurulmamış sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın özel temel sistemleri veya zemin iyileştirilmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.

- Sıvılaşma ve şişme özelliği gösteren alanlar.

Bu alanlarda sıvılaşma görülebileceğinden parsel bazındaki etütlerde bu durum detaylı irdelenmeli ve gerekli önlemler alındıktan sonra yapılar projelendirilmelidir. Bu bölgelerde 3 kat yüksekliğe kadar olan yapılarda temeller yüzeysel temel sistemleri ile teşkil edilebilecektir. Ancak 3 katın üstünde yapılaşmaya gerek duyulursa özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmeleri yapılması gerekecektir.

Ayrıca bu alanlarda şişmeye ve sıvılaşmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

- Bu bölgelerdeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kaya zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir. (Eyidoğan.H ,2000 Bursa Ve Çevresinin Depremselliği Ve Beklenen Yer Hareketleri. TMMOB Jeofizik Müh.Odası Güney Marmara Depremleri Ve Jeofizik Toplantısı, Bursa)
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.40 - 0.60$ sn arasındadır.
- Zemin grubu C3/D1, sınıfı ise Z3/Z4 olarak tanımlanmıştır.
- Kum-çakıl ocağı ve sıvılaşma potansiyeli dışında kalan alanlarda, zemin büyütmesi dikkate alınarak, bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 5kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle derin temel sistemleri veya zemin iyileştirme yöntemlerine gerek duyulacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanının bulunduğu bölge Bursa yerleşim alanının düz kısımlarında yer almaktadır. Bölgenin doğu kesimleri dağlıktır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının arazi yapısı düzdür.

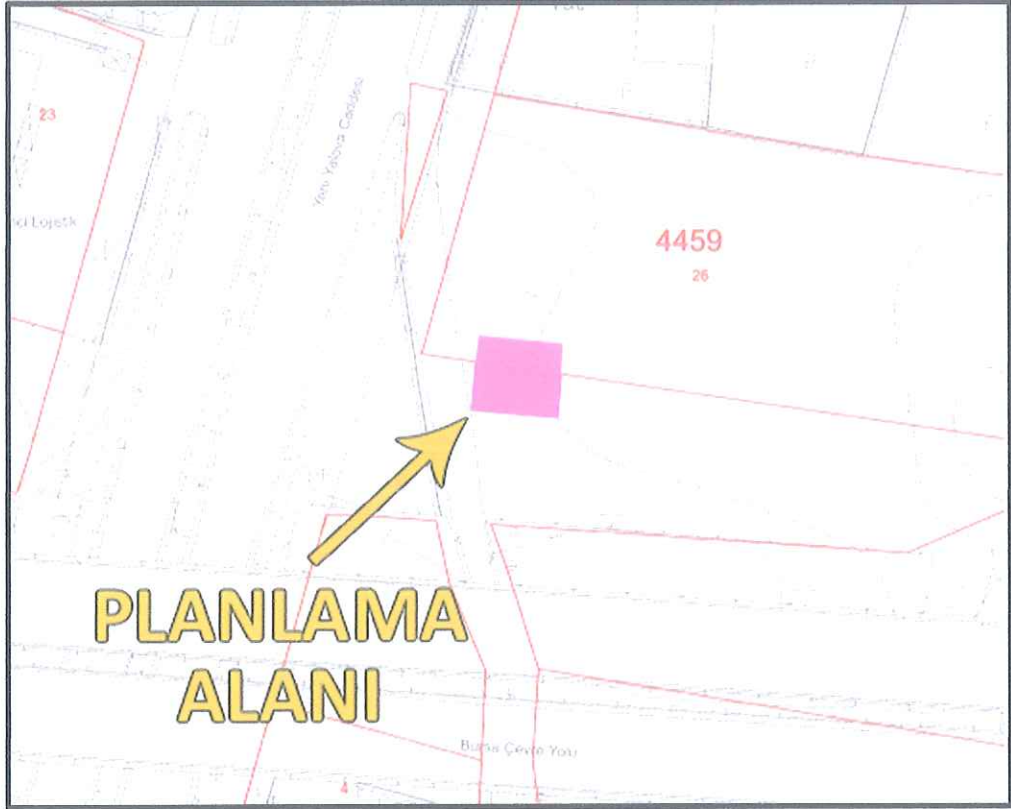
2.5. ARAZİ KULLANIMI

4459 ada 43 nolu parsel ile güneyinde önerilen trafo alanının yakın çevresinde ticaret kullanımlı yapılar ve tarım alanları yer almaktadır.

Mevcut durumda üzeri boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan 4459 ada 43 nolu parsel özel mülkiyete, 4459 ada 43 nolu parselin güneyindeki alan kamu mülkiyetine aittir.

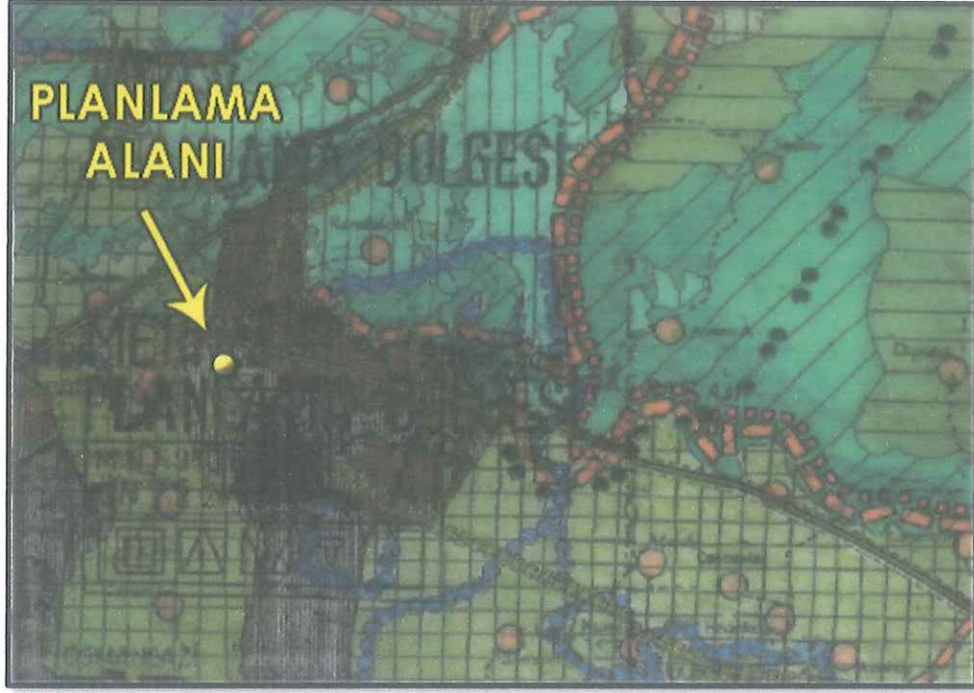


Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

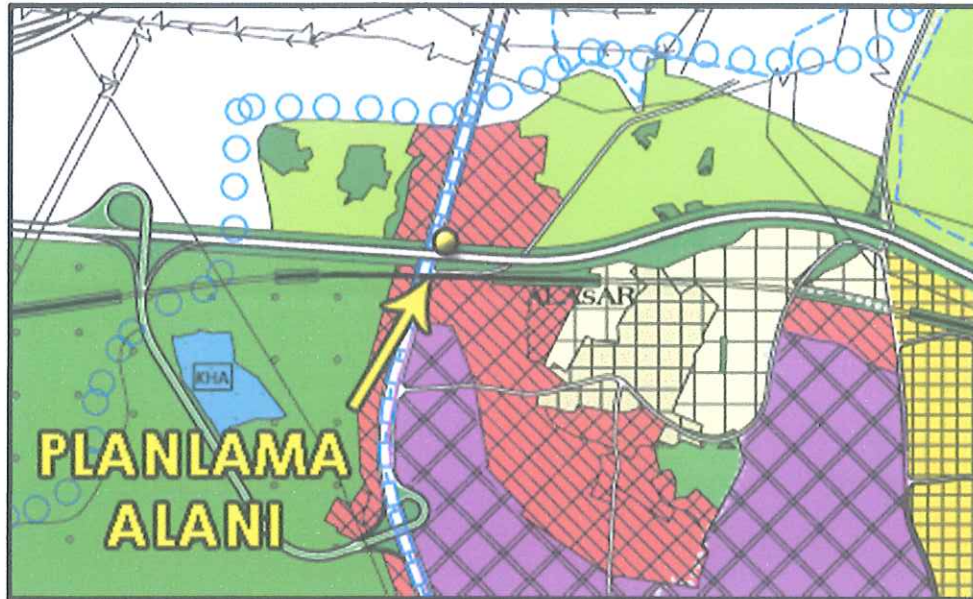
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Yerleşim Alanı’nda” kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

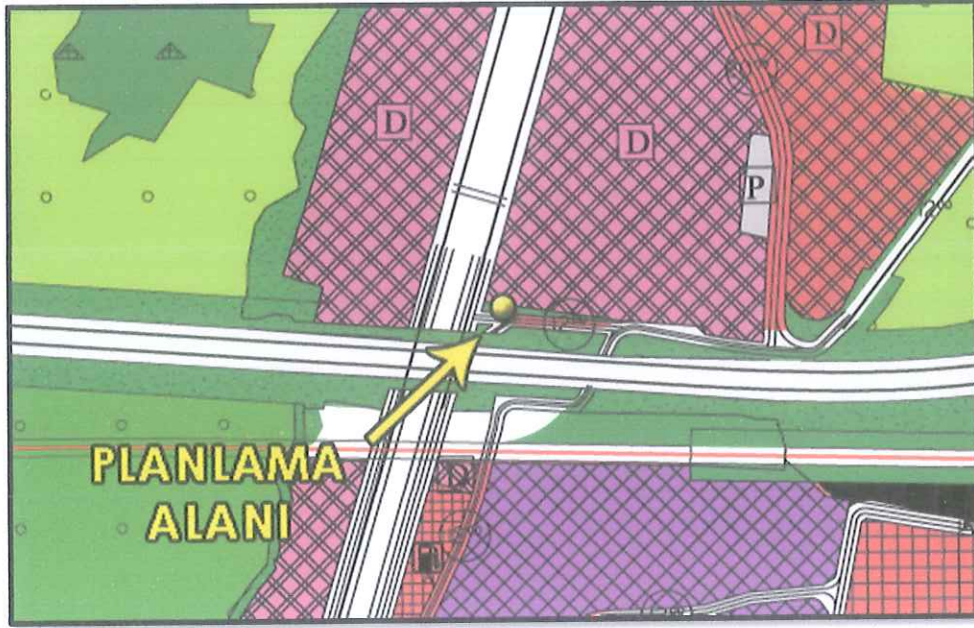
Planlama alanı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları’nda” kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

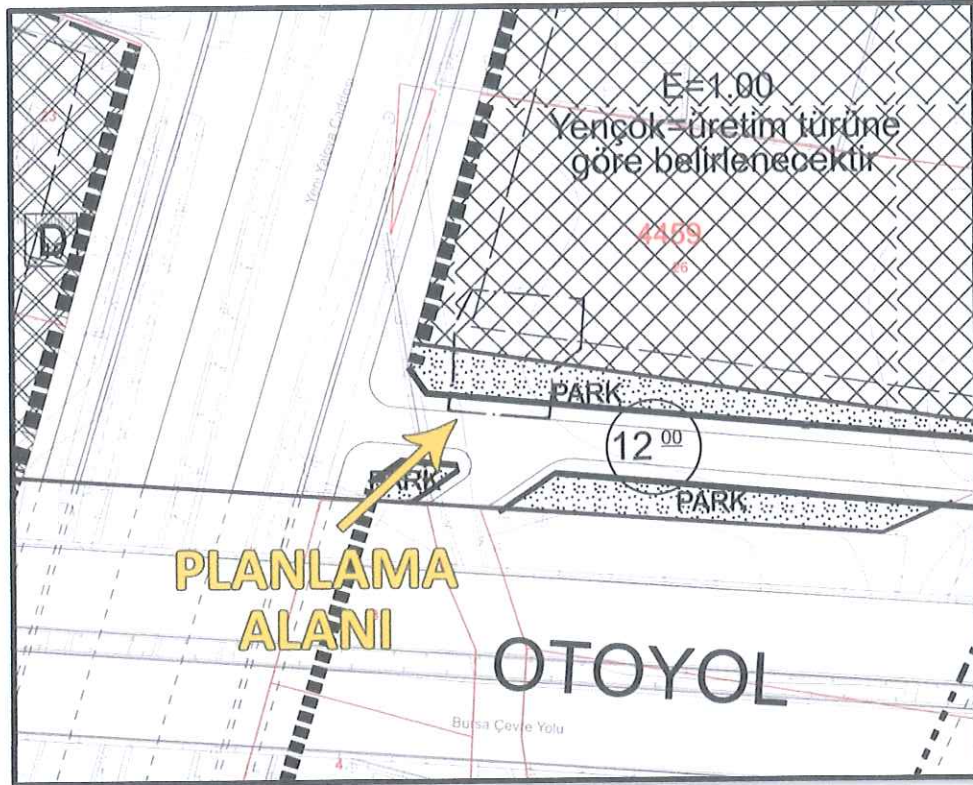
Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Parklar ve Dinlenme Alanları" ile "Depolama Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Onaylı 1/1000 Ölçekli Yalovayolu Uygulama İmar Planı'nda plan değişikliği yapılan 4459 ada 43 nolu parsel "Sanayi Tesis Alanı'nda", 4459 ada 43 nolu parselin güneyindeki alan "Park Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

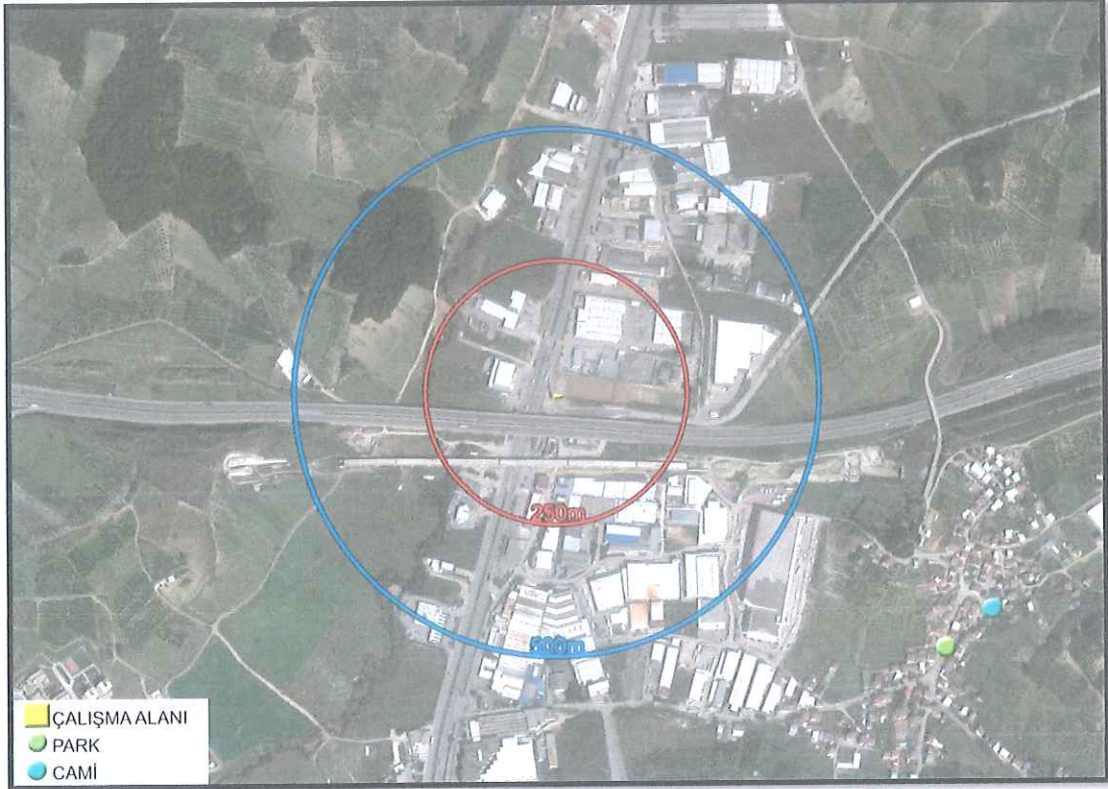
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği yapılan alanda, UEDAŞ tarafından bölgedeki enerji ihtiyacını karşılayacak trafo alanı planlanması talep edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının yakın çevresindeki önemli sosyal donatı ve kullanım alanları şöyledir:

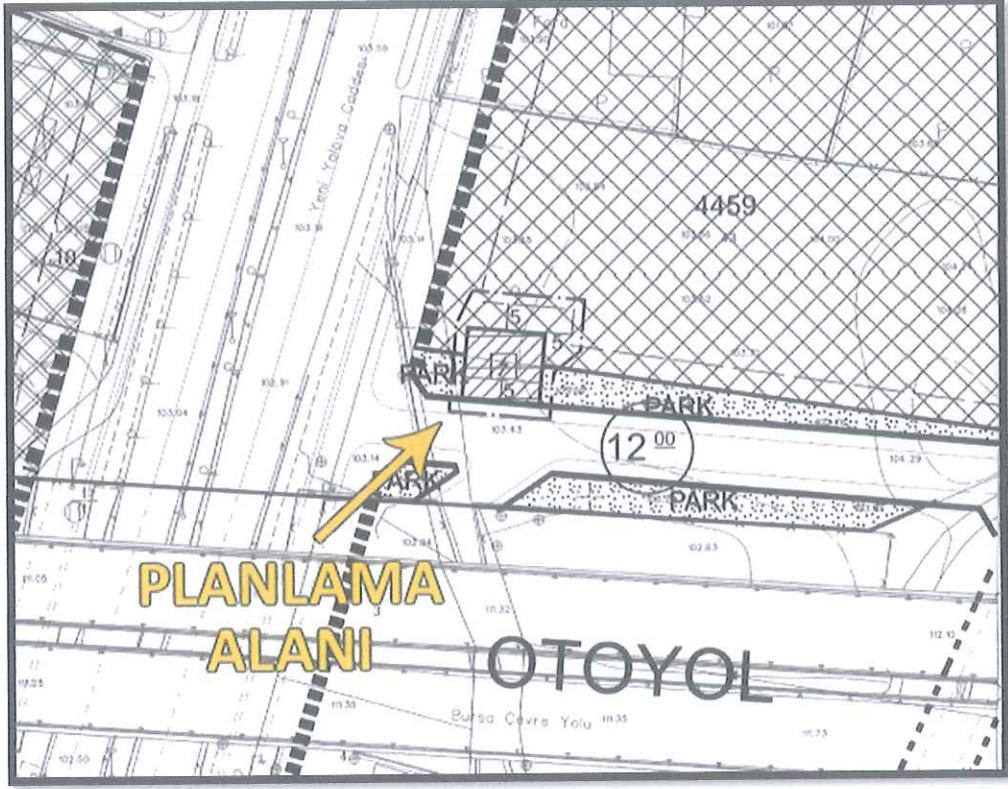


3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı değişikliğinde, bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amacı ile H22-A-22-A-4-A pafta, 4459 ada 43 nolu parsel ile güneyindeki park alanında, güneyindeki 12m genişliğindeki taşıt yoluna cepheli konumda, kuzey, güney ve kuzeydoğu cephelerine 5m inşaat çekme mesafesi bırakılarak, $15\text{m} \times 16\text{m} = 240\text{m}^2$ yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Sanayi	103	-
Park	137	-
Trafo	-	240
Toplam	240	240



1/1000 Ölçekli Osmangazi Revizyon Uygulama İmar Planı Önerisi

Plan değişikliği teknik altyapı ihtiyacının karşılanması amacıyla ilgili Kurumun talebi doğrultusunda hazırlandığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.