



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, BAĞLARBAŞI MAHALLESİ
875 ADA 24 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 16804905

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No: 10173 Oda Sicil No: 434
KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüt ve Tasarım Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.
Cumhuriyet Mh. Nispetiye Mah. Cd. Selin Sitesi 8 Blok No: 150
Kat: 1 Daire: 2 Nispetiye/BURSA Tel & Faks: 0224 220 66 66-243 07 74
E-posta: kentselplanlama@holmail.com
Mühürler V.D. 544 004 7170

Katip Üye
HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip Üye
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
06/10/2021 tarih ve 495 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 11/11/2021 tarih ve
1869 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, H21-C-05-B-3-A pafta, 875 ada 24 nolu parseldeki trafo alanını kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından söz konusu parseldeki planlı trafo alanının kaldırılmasına ilişkin talebi doğrultusunda plan değişikliği hazırlanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Osmangazi İlçesi'nin kuzeyinde Gemlik İlçesi, güneyinde Orhaneli- Keles İlçeleri, doğusunda Yıldırım-Gürsu-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. 1165,2km²'lik bir alana yayılmıştır. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31km Yalova'ya 74km Gemlik'e 30km uzaklıktadır. Osmangazi İlçesine bağlı 136 mahalle bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa kentsel yerleşim alanının kuzeybatısındaki Bağlarbaşı Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Alanın Bursa kent merkezine uzaklığı yaklaşık 8.5km.'dir.

Söz konusu alanın güneydoğusunda yer alan Bursa Büyükşehir Belediye Stadyumu'na uzaklığı 3km güneybatısında yer alan Bursa Hipodromu'na uzaklığı 5km batısında yer alan Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'ne uzaklığı yaklaşık 1.8km'dir.

875 ada 24 nolu parselin doğu bitişiğinde Bağlarbaşı Polis Karakolu yer almaktadır. Planlama alanının yaklaşık 30m güneydoğusunda, Mustafa Münevver Olağaner İ.Ö.O. Hasan Gülişan Arseven Kız Anadolu İmam Hatip Lisesi, Şehit Jandarma Erselim Koçdemir Anadolu İmam Hatip Lisesi'nin yer aldığı eğitim alanı mevcuttur.

Planlama alanı, doğusundan geçen 1. Okul Caddesi'ne 330m güneyinden geçen Sanayi Caddesi'ne 600m İzmir Yolu Caddesi'ne yaklaşık 2,4km mesafededir.

875 ada 24 nolu parsel güneyinden geçen 1. Çamlı Sokak'tan cephe almaktadır.



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 Bağlarbaşı Mahallesi 2020 yılına göre nüfusu 36.158kişidir.

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, Gazıcılar, 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 İl genelinde en büyük alışveriş merkezleri (Korupark, Zafer Plaza, Anatolium, Carrefour, As Merkez, Ikea, Özdilek, Kent Meydanı, Metro Gross

Market) yer almaktadır. 475ha yüz ölçümündeki 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.

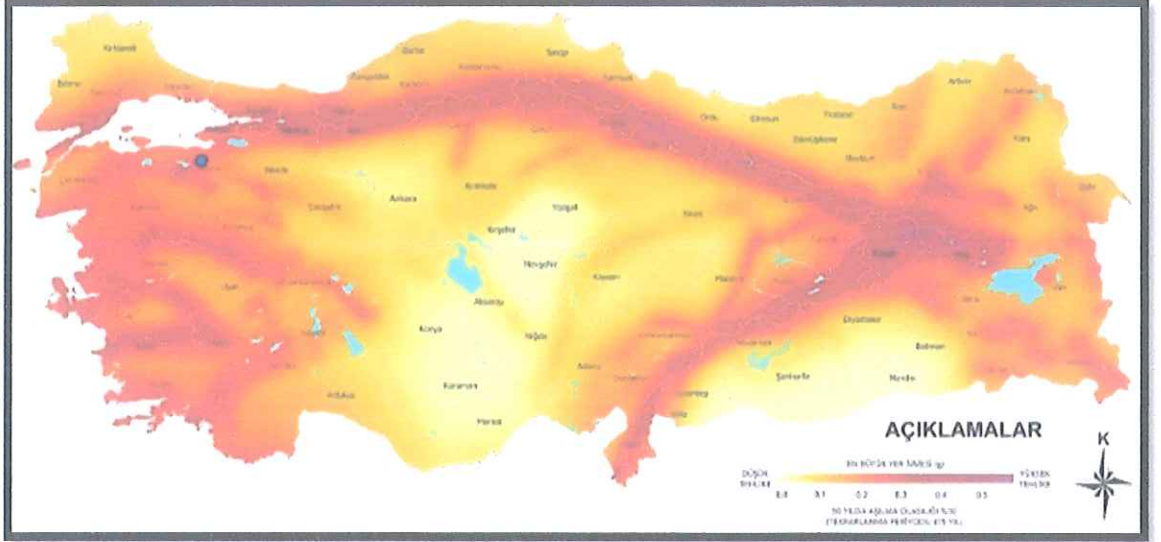
İlçenin kuzey kesimleri ise Bursa Ovasının verimli tarım arazileri içinde kalmaktadır. Tarım arazilerinde sulu tarım yapılmaktadır. Meyve ve sebzeçilik ön plandadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden, eğitim, park, dini tesis, sağlık vb. sosyal alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

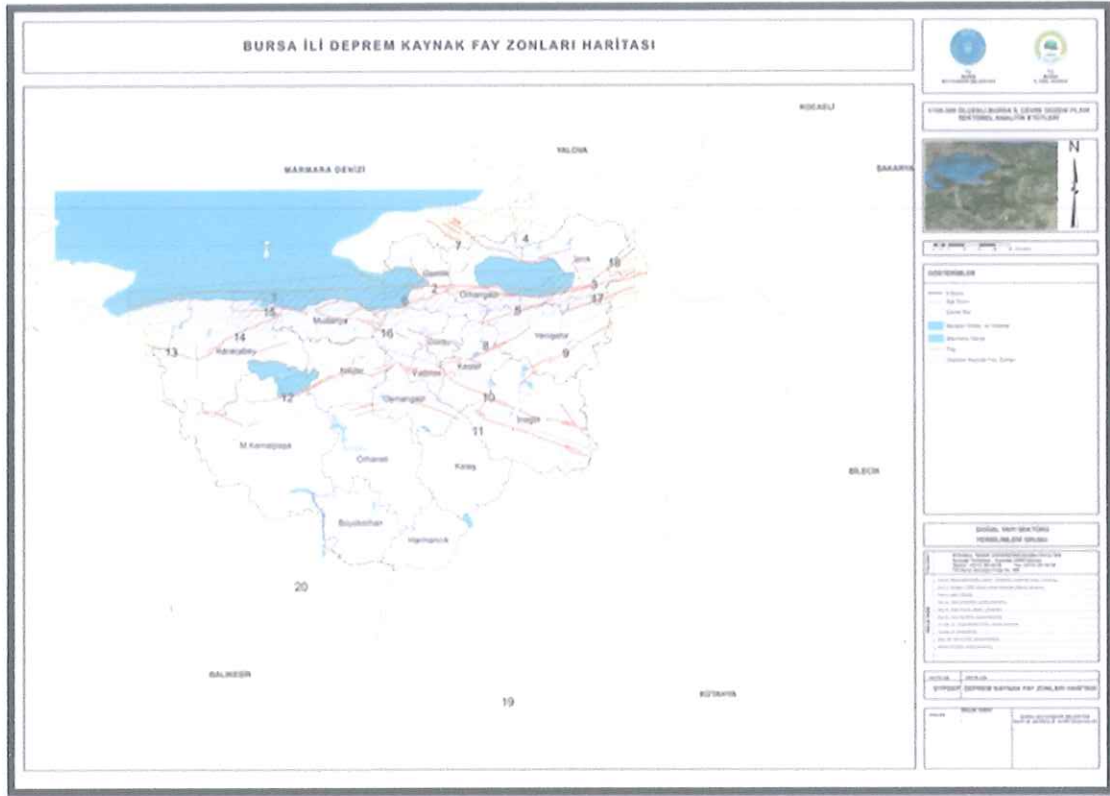
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



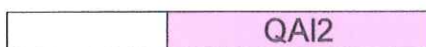
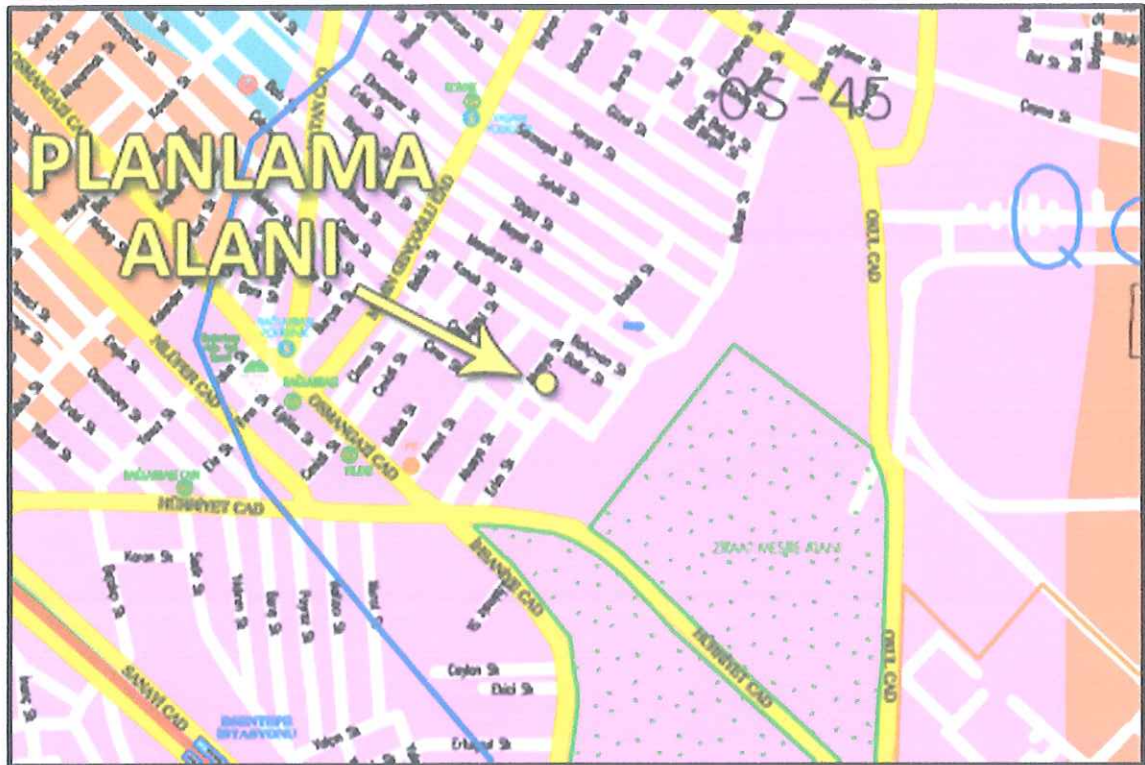
Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

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



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

Jeolojik Yapı



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

Handwritten signature/initials.

Değerlendirme raporuna göre; Zemin Değerlendirme Paftasında pembe renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmına karşılık gelmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, çoğunlukla çakıllı, kumlu, siltli, killi birimlerden oluşmaktadır. Yer yer çok heterojen olarak bloklara da rastlanmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri; $N=25 - 40$ arasında değişmektedir.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Yeraltı su seviyesine 7m. ve altında rastlanmıştır.
- 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.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.35$ sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Bu sahalar içinde malzeme ocağı olarak işletilmiş alanlar olup daha sonraları bazı işletilmiş bu 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.
- Zemin grubu C2, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- 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 Depremi Ve Jeofizik Toplantısı, Bursa)
- Bu alanlarda yapılaşmayı sınırlayıcı kesin şartlar mevcut olmamakla birlikte; yapılaşma bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 7 kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

1.1.1. Morfolojik Yapı

Planlama alanının bulunduğu bölge Bursa yerleşim alanının düz kısımlarında yer almaktadır. Bölgenin güney ve kuzeydoğu kesimleri dağlıktır. Alanın güneydoğusundan geçen Nilüfer Çayı'na uzaklığı yaklaşık 2.8km'dir.

1.1.1.1. Eğim Durumu

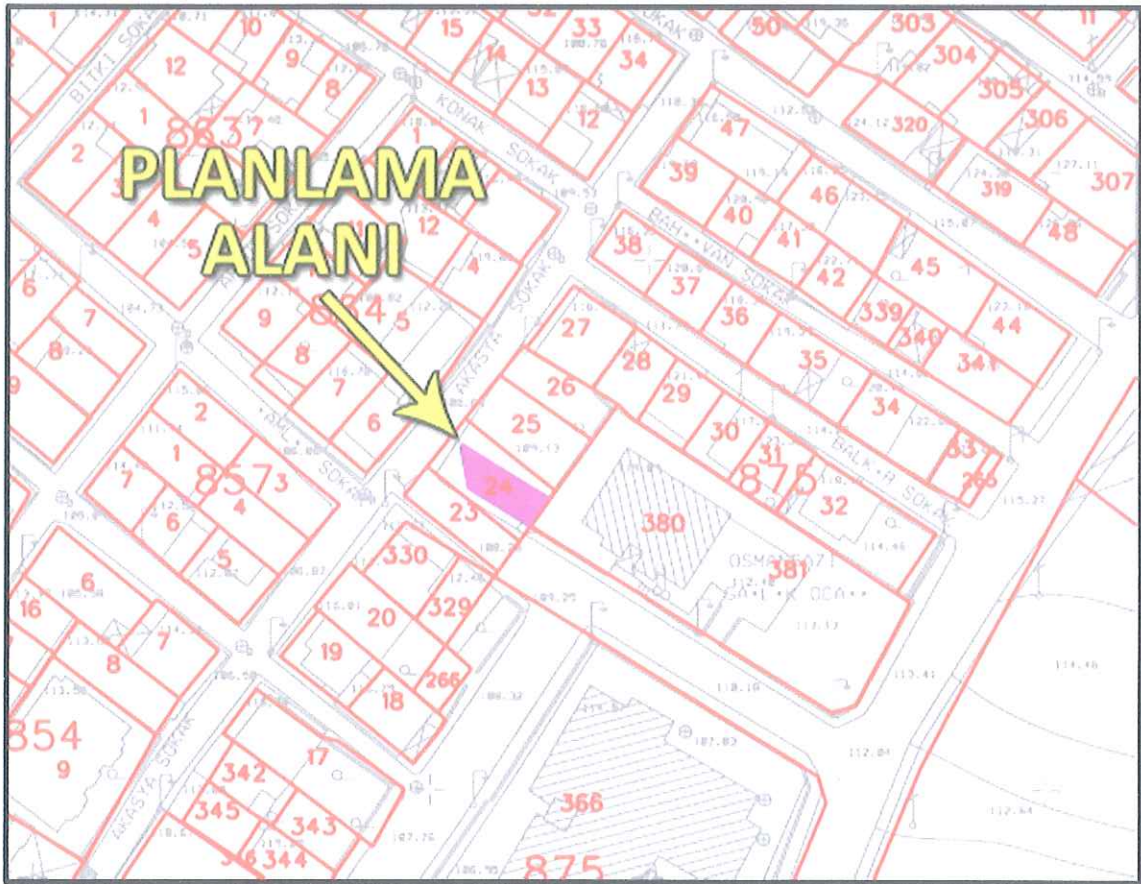
Planlama alanının arazi yapısı düzdür. Arazideki ortalama kot değeri 110m'dir.

1.2. ARAZİ KULLANIMI

875 ada 24 nolu parselin yakın çevresinde 3-4 katlı konutlar, ilköğretim alanı ve lise alanları yer almaktadır. Mevcut durumda üzeri boştur.

1.1. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alan kamu mülkiyetindedir. Alan 80m² yüzölçümündedir.

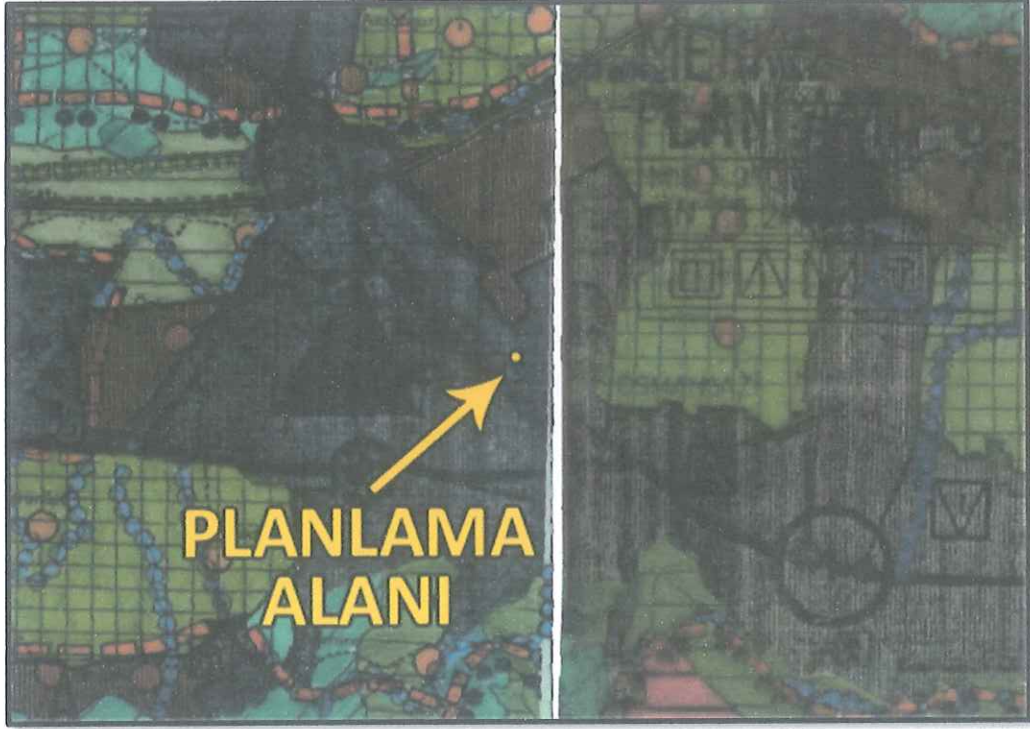


Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

1.2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

1.2.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

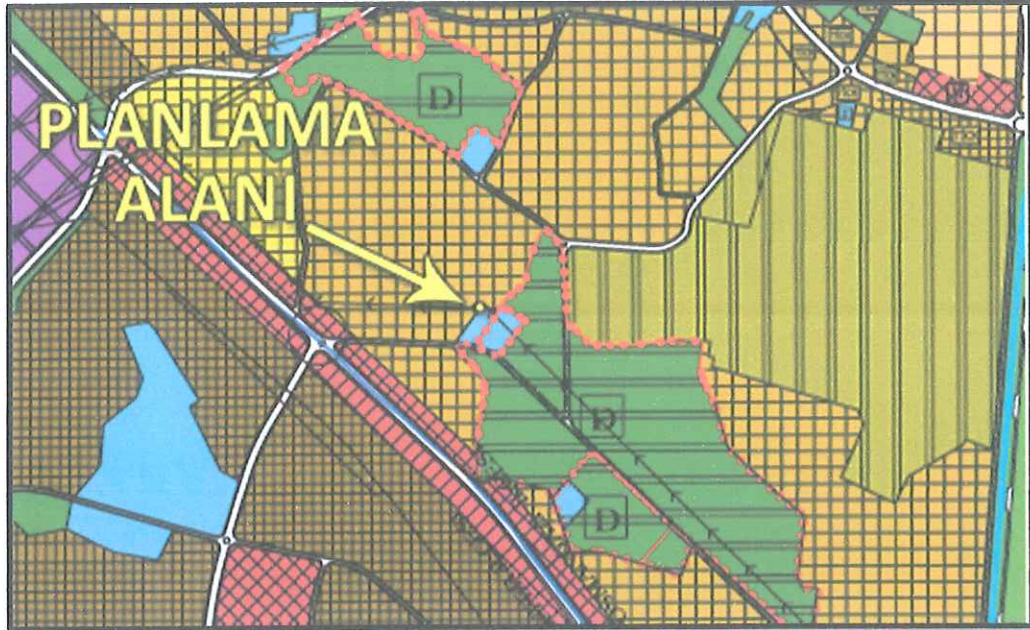
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı” nda kalmaktadır.



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

1.2.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

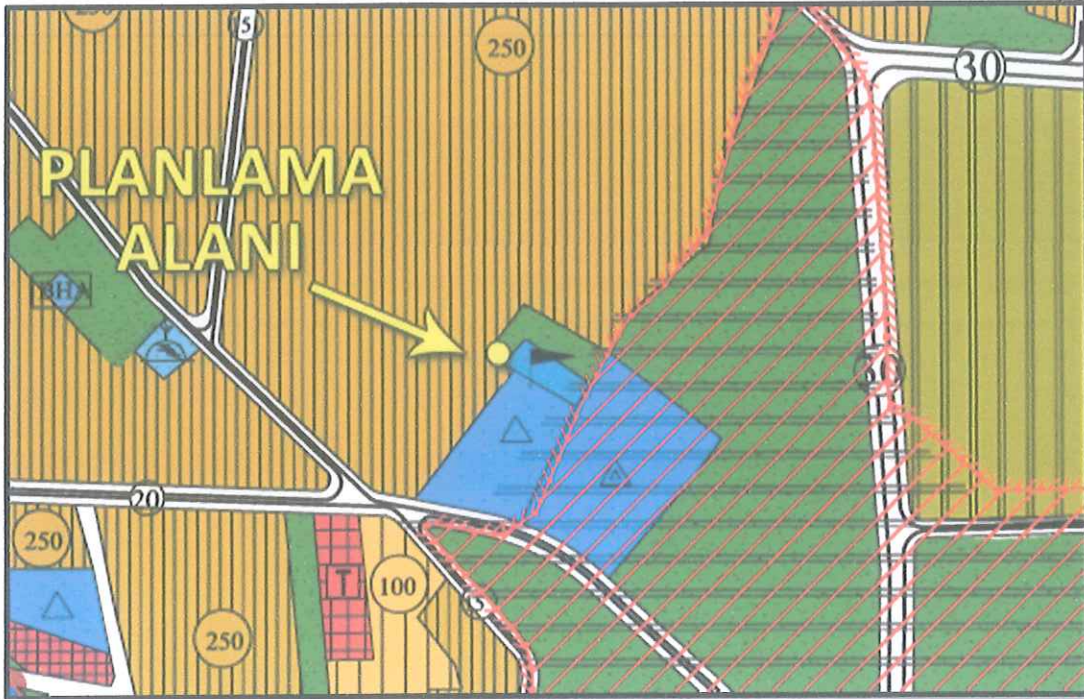
Onaylı 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’ nda 875 ada 24 nolu parsel “Eğitim Kampüs Alanı” nda kalmaktadır.



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

1.2.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

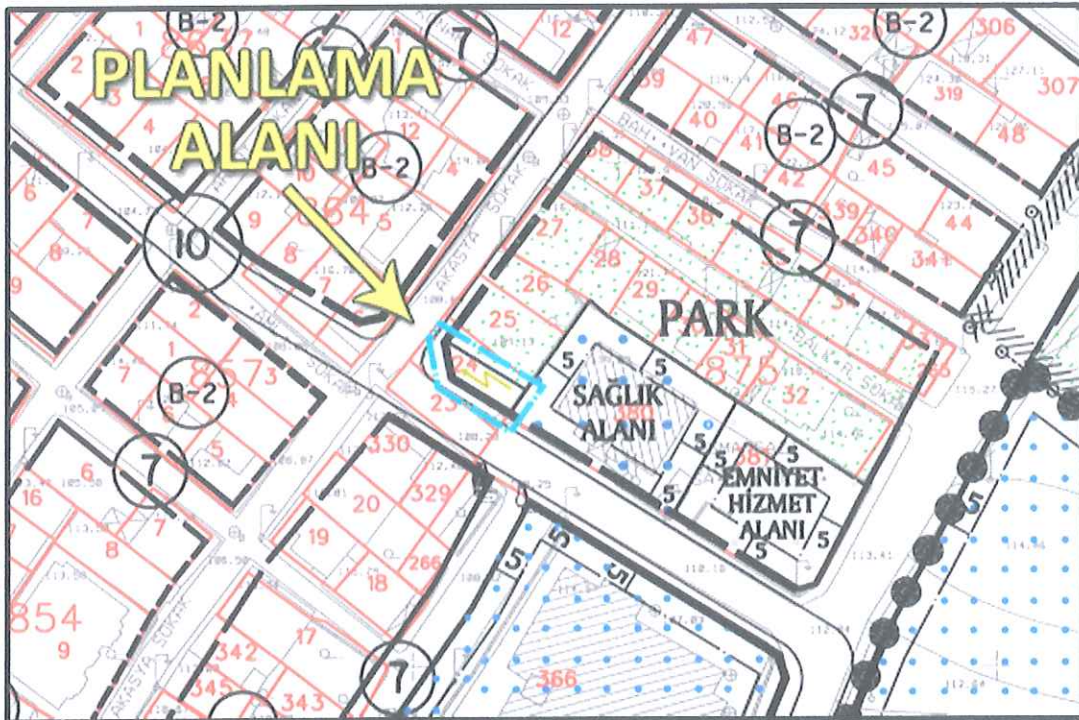
Onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda, 875 ada 24 nolu parsel, "*Parklar ve Dinlenme Alanları*" nda kalmaktadır.



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

1.2.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Onaylı 1/1000 Ölçekli Bağlarbaşı-Hamitler Uygulama İmar Planı' nda 875 ada 24 nolu parsel, trafo alanı, park ve yol alanında kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli İmar Planındaki Durumu

6/2

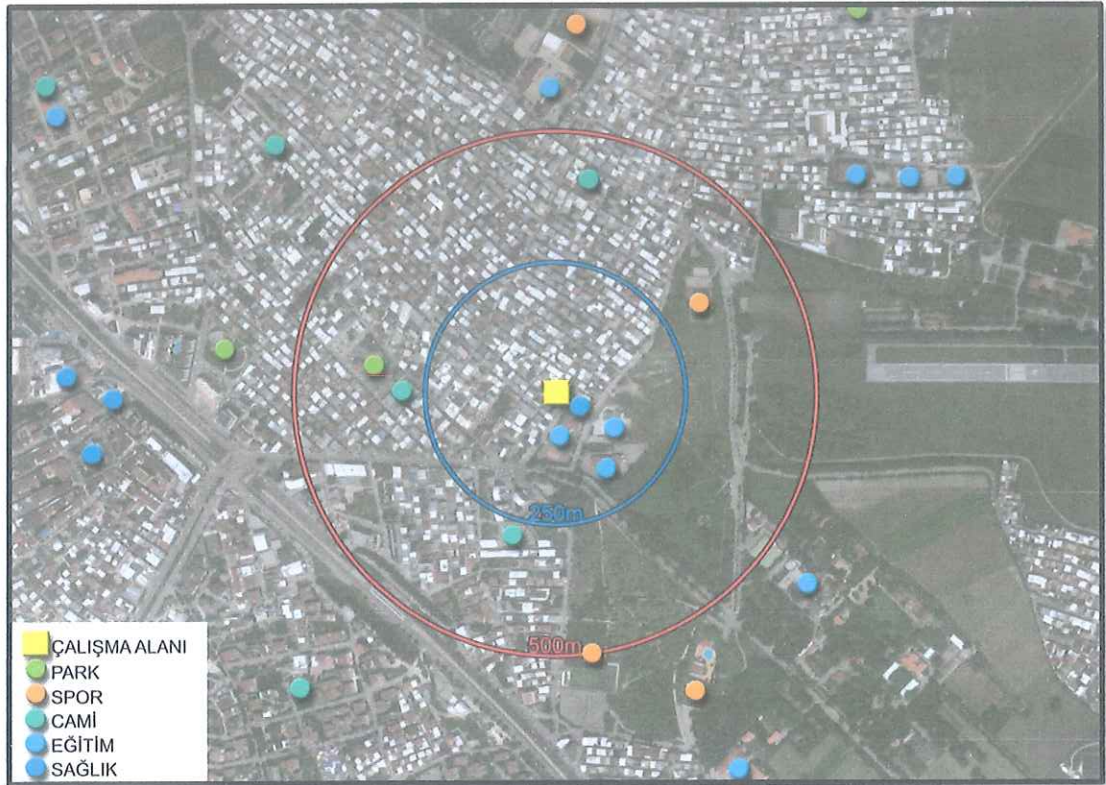
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

2.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

UEDAŞ yetkilileri, mevcut uygulama imar planında Bağlarbaşı Mahallesi, 875 ada 24 nolu parselde ayrılmış olan trafo alanına ihtiyaç bulunmaması nedeniyle, plandaki trafo alanının kaldırılması için plan değişikliği hazırlanmasını talep etmiştir.

2.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

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

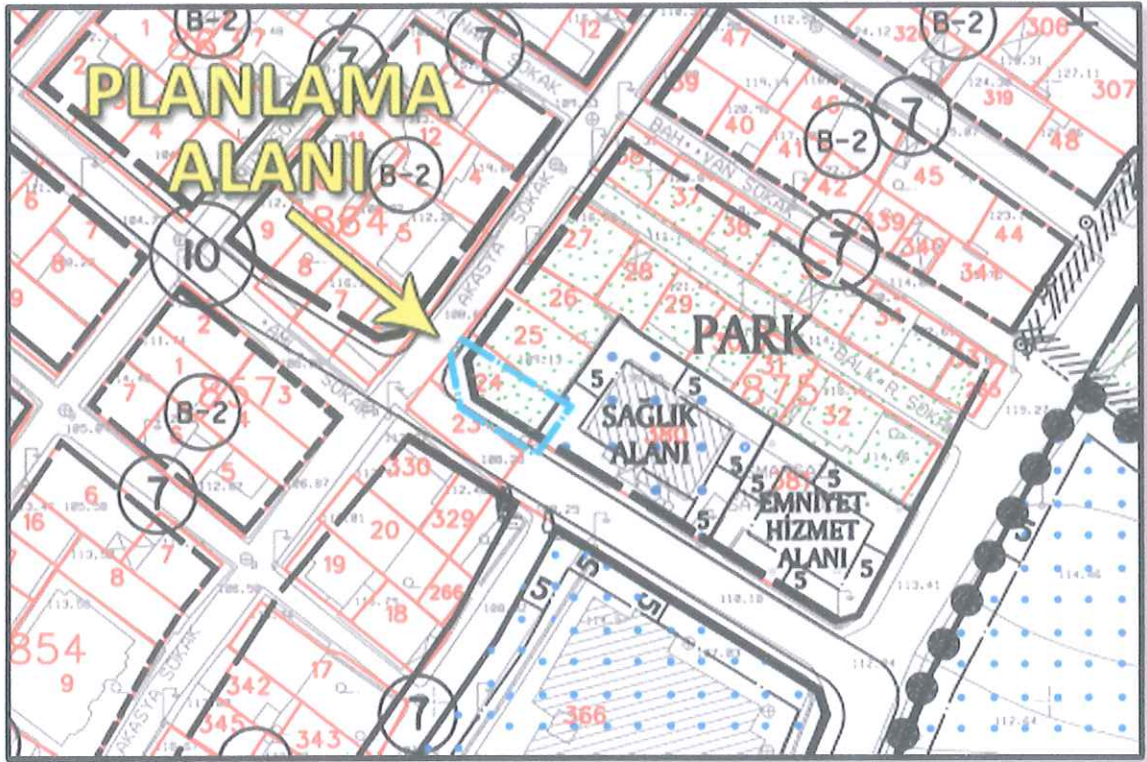


2.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı-Hamitler Uygulama İmar Planı, H21-C-05-B-3-A pafta, 875 ada 24 nolu parseldeki trafo alanı kaldırılarak bu alan kuzeyindeki park alanına ilave edilmiştir.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Trafo	80	-
Park Alanı	-	80
Toplam	80	80



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan plan değişikliği, ilgili Kurumun talebi üzerine hazırlandığından, yeşil alan miktarı artırıldığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.