



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, GEÇİT MAH. 6337 ADA 331
PARSEL VE DEREÇAVUŞ MAH. 7039 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER TOPLU KONUT ALANI UYGULAMA
İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

UİP-161041941

Dilek ALTAN TÖRKMEN
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI
Dip No:YTÜ 489-42351
Oda Sicil No 2261

Katip ÜYE
Abdullah ÇALI

Katip ÜYE
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
03 / 01 /2024 tarih ve **22** sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.../.../2024 tarih ve **257** sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi 6337 Ada 331 Parsel ile Dereçavuş Mahallesi 7039 Ada 2 Parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Hamitler Toplu Konut Alanı Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

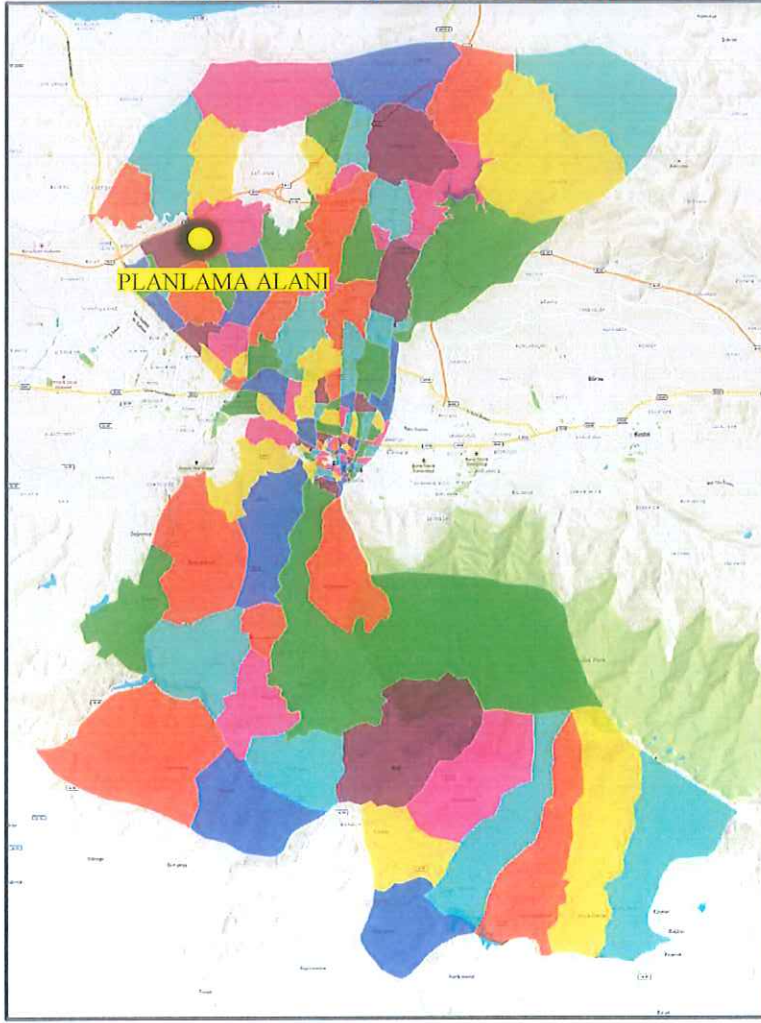
Plan değişikliğine konu 6337 Ada 331 parsel, Osmangazi ilçesine bağlı Geçit mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. 7039 ada 2 parsel ise Dereçavuş mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alan, Osmangazi ilçesinin kuzey bölümünde bulunmaktadır. İlçenin batısında Mudanya ve Nilüfer İlçeleri, Kuzeyinde Gemlik İlçesi, batısında Gürsu ve Yıldırım İlçeleri, güneyinde ise Orhaneli ve Keles İlçeleri yer almaktadır (Şekil 1). Planlama alanı yakın çevresinde Konut Alanları, Ticaret Alanları, Dini Tesis Alanı, Eğitim Tesis Alanı, Park Alanı gibi fonksiyonlar bulunmaktadır.

Şekil 1. Planlama Alanının İlçe Sınırları İle İlişkisi



1

Şekil 2. Osmangazi İlçesi Mahalle Sınırı



2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının yakın çevresine bakıldığında zaman, alanın kuzeyinden Ankara Yolu Caddesi'nin ve Avrupa Konseyi Bulvarı'nın, doğusundan ise, kuzey-güney hattı boyunca İstanbul Caddesi ve Samanlı Caddesi'nin geçtiği, bununla birlikte Samanlı Caddesi'nin planlama alanının kuzey-doğusunda Bursa Çevre Yolu'na bağlandığı görülmektedir (Şekil-3).

U

Şekil 3. Planlama Alanı Konumu

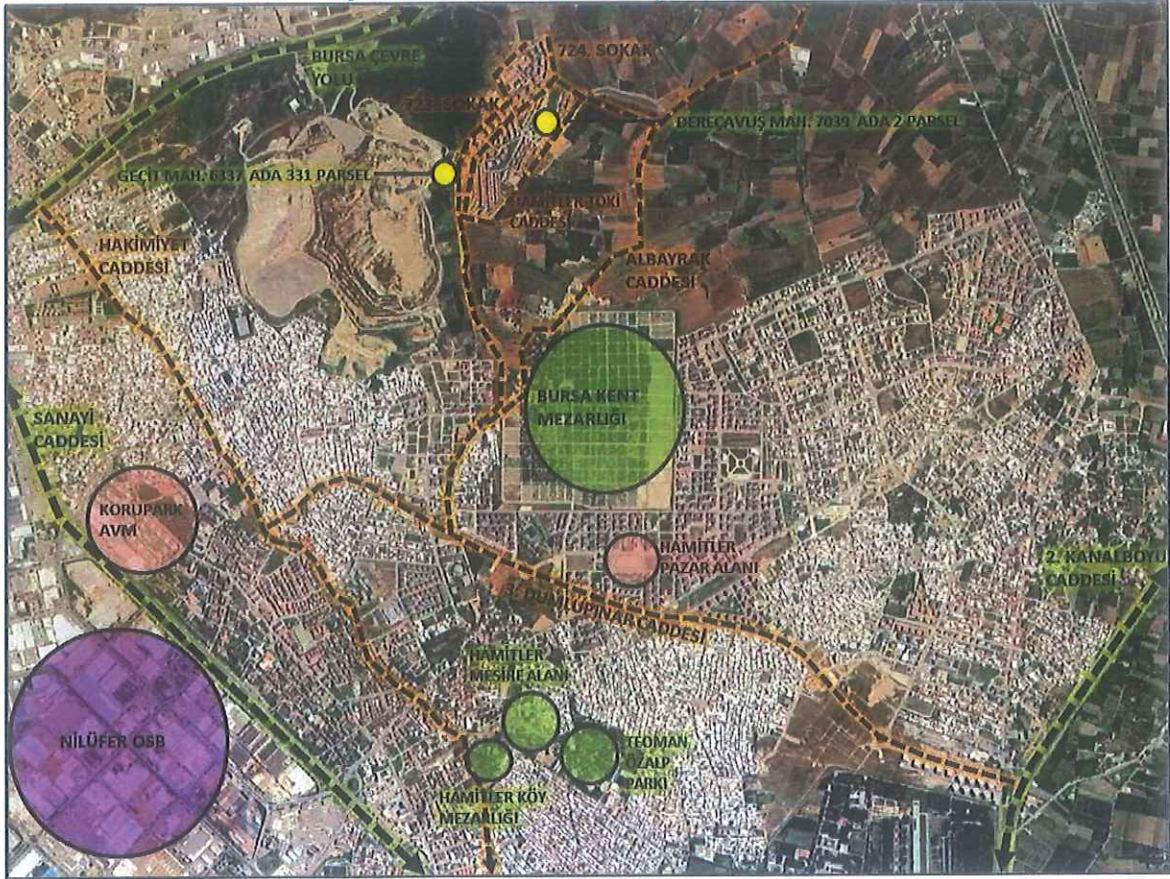


Planlama Alanını içerisinde bulunan 6337 ada 331 parsel Osmangazi İlçesi'ne bağlı Geçit Mahallesi içerisinde, 7039 ada 2 parsel ise Osmangazi İlçesi'ne bağlı Dereçavuş Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Bursa İli Osmangazi İlçesi Geçit Mahallesi 6337 ada 331 parsel Hamitler TOKİ Caddesi'nin 350 m. batısında, Bursa Çevre Yolu'nun 850 m. güneyinde, Sanayi Caddesi'nin 2.6 km. doğusunda ve Ankara Yolu Caddesi'nin 6.3 km. kuzeyinde konumlanmaktadır.

Bursa İli Osmangazi İlçesi Dereçavuş Mahallesi 7039 ada 2 parsel Hamitler TOKİ Caddesi'nin 80 m. batısında, Bursa Çevre Yolu'nun 850 m. güneyinde, Sanayi Caddesi'nin 3.1 km. batısında, Ankara Yolu Caddesi'nin 6.5 km. kuzeyinde konumlanmaktadır (Şekil 3).

Şekil 4. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



Şekil 4'te planlama alanının yakınından geçen yollar ve bazı önemli kullanımlar verilmiştir. Bursa İli Osmangazi İlçesi Geçit Mahallesi 6337 ada 331 parsel 723. Sokağa doğudan cepheli, 724. Sokağın 100 m. batısında, Albayrak Caddesi'nin 1 km. batısında, Bursa Kent Mezarlığı'nın 1 km. kuzeyinde, 3. Dumlupınar Caddesi'nin 1.8 km. kuzeyinde, Hakimiyet Caddesi'nin 2 km. kuzey-doğusunda, Hamitler Pazar Alanı'nın 2.2 km. kuzey-batısında, Korupark Alışveriş Merkezi'nin 2.5 km. kuzey-doğusunda, Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'nin 2.7 km. batısında, Hamitler Mesire Alanı'nın 2.8 km. kuzeyinde, Hamitler Köy Mezarlığı'nın 3 km. kuzeyinde, Teoman Özalp Parkı'nın 3 km. kuzeyinde, 2. Kanalboyu Caddesi'nin 3.3 km. batısında konumlanmaktadır.

Bursa İli Osmangazi İlçesi Dereçavuş Mahallesi 7039 ada 2 parsel 724. Sokağın 140 m. doğusunda, 723. Sokağın 230 m. doğusunda, Albayrak Caddesi'nin 570 m. batısında, Bursa Kent Mezarlığı'nın 1 km. kuzeyinde, Hamitler Pazar Alanı'nın 2.3 km. kuzeyinde, 3. Dumlupınar Caddesi'nin 2.4 km. kuzeyinde, Hakimiyet Caddesi'nin 2.5 km. kuzey-doğusunda, 2. Kanalboyu Caddesi'nin 2.7 km. batısında, Korupark Alışveriş Merkezi'nin 3 km. kuzey-doğusunda, Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'nin 3 km. batısında, Hamitler Mesire Alanı'nın 3.1 km. kuzeyinde, Teoman Özalp Parkı'nın 3.2 km. kuzeyinde, Hamitler Köy Mezarlığı'nın 3.3 km. kuzeyinde konumlanmaktadır.

Şekil 5'te planlama alanının yakın çevresinden geçen yollara olan mesafesi gösterilmektedir. Bursa İli Osmangazi İlçesi Geçit Mahallesi 6337 ada 331 parsel

723. Sokağa doğudan cepheli, 726. Sokağın 170 m. batısında, 728. Sokağın 250 m. güney-batısında, 731. Sokağın 550 m. güney-batısında, konumlanmaktadır.

Bursa İli Osmangazi İlçesi Dereçavuş Mahallesi 7039 ada 2 parsel 728 sokağa batıdan, 731 sokağa doğudan cepheli, 723. Sokağın 450 m. doğusunda, 726. Sokağın 450 m. kuzey-doğusunda konumlanmaktadır.

Şekil 5. Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Osmangazi ilçesinde 136 adet mahalle bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu 6337 ada 331 parselin bulunduğu Geçit Mahallesi'nin 2022 yılı nüfusu 18.607 kişidir. Kadın nüfusu 9.202, erkek nüfusu 9.405 kişidir. Geçit Mahallesi, Osmangazi ilçesi ortalamasına bakıldığında yüksek nüfuslu bir mahalle olarak görülmektedir.

Plan değişikliğine konu 7039 ada 2 parselin bulunduğu Dereçavuş Mahallesi'nin 2022 yılı nüfusu 443 kişidir. Kadın nüfusu 235, erkek nüfusu 208 kişidir. Dereçavuş Mahallesi, Osmangazi ilçesi ortalamasına bakıldığında düşük nüfuslu bir mahalle olarak görülmektedir.

Geçit ve Dereçavuş Mahallelerinin bulunduğu Osmangazi İlçesinin ekonomik yapısı incelendiğinde, ilçede, otomobil, otomobil yan sanayi, kısaca sanayi çeşitleri çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır. Osmangazi'de ayrıca sosyal hayatı canlandıran çok sayıda restoran, sinema ve alışveriş merkezleri ve oteller yer almaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Bursa İli Osmangazi İlçesi Geçit Mahallesi 6337 ada 331 parsel 723. Sokağa doğudan cephe, 726. Sokağın 170 m. batısında, 728. Sokağın 250 m. güney-batısında, 731. Sokağın 550 m. güney-batısında, konumlanmaktadır.

Bursa İli Osmangazi İlçesi Dereçavuş Mahallesi 7039 ada 2 parsel 728 sokağa batıdan, 731 sokağa doğudan cephe, 723. Sokağın 450 m. doğusunda, 726. Sokağın 450 m. kuzey-doğusunda konumlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu parseller Hamitler TOKİ sınırları içerisinde kalmaktadır. Alan yakın çevresinde Konut, Sağlık, Park, Cami, Eğitim, Spor alanları bulunmaktadır. Planlama alanı yakın çevresinde ulaşım, elektrik, kanalizasyon gibi teknik altyapı hizmetlerine ilişkin herhangi bir yetersizlik bulunmamaktadır. Ayrıca plan değişikliği kapsamında altyapı hizmetlerini olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir müdahalede bulunulmamıştır.

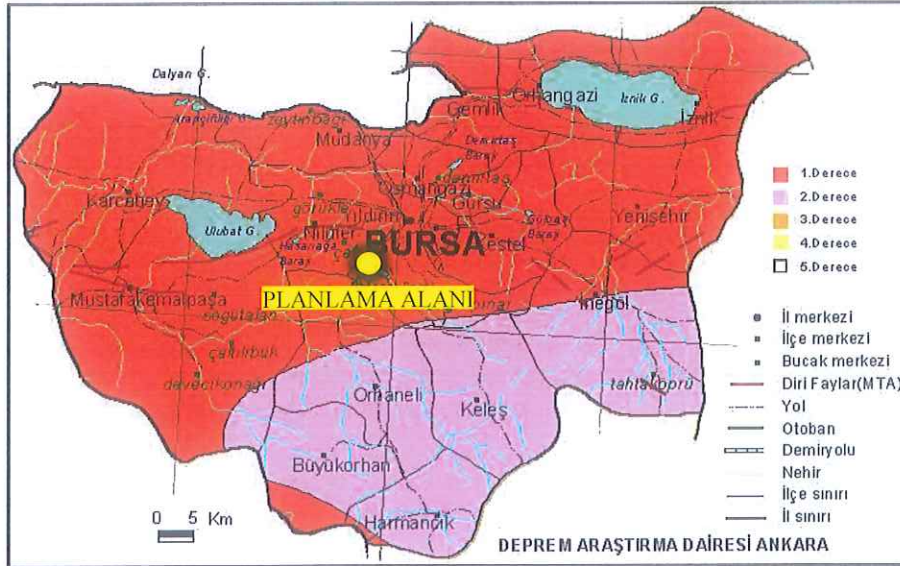
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Şekil 6. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Şekil 7. Bursa Deprem Risk Haritası



Söz konusu planlama alanının Türkiye geneli ve Bursa İli olarak Deprem Tehlike Haritası yukarıda gösterilmiştir. Planlama alanı Yüksek Tehlikeli alan sınırları içerisinde kalmaktadır.

2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama Alanı 40 kuzey boylamı, 28 doğu enlemi aralığında yer almaktadır ve rakımı (deniz seviyesinden yüksekliği) . Geçit Mahallesi 6337 Ada 331 Parsel deniz seviyesinden yaklaşık 190 m. yüksekte, Dereçavuş Mahallesi 7039 Ada 2 Parsel ise yaklaşık 135 m. yüksekte bulunmaktadır.

Her iki parselde de eğim güneyden kuzeye doğru artmakla birlikte Geçit Mahallesi 6337 Ada 331 Parselin eğimi yaklaşık %1, Dereçavuş Mahallesi 7039 Ada 2 Parselin eğimi ise yaklaşık %18 civarındadır. Geçit Mahallesi 6337 Ada 331 Parsel, düz olarak nitelendirilebilir.

Planlama Alanı ve çevresi iklim bakımından Marmara iklim kuşağında yer almaktadır. Yaz ayları az yağışlı, kış ayları soğuk ve yağışlı, ilk ve sonbahar ayları da serin ve yağışlı geçmektedir.

2.4.2.1. Eğim Durumu

Her iki parselde de eğim güneyden kuzeye doğrudur.

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Alandaki yönelim durumu incelendiğinde, yönelimin kuzeyden güneye doğru olduğu görülmektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu Geçit Mahallesi 6337 Ada 331 Parsel ile Dereçavuş Mahallesi 7039 Ada 2 Parselin yakın çevresinde bulunan kullanımlar Şekil 8'de paylaşılmıştır. Şekilden görüleceği üzere alan yakın çevresinde Konut Alanları ile birlikte Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise, Cami, Park, Aile Sağlığı Merkezi ve Spor Alanı bulunmaktadır.

10

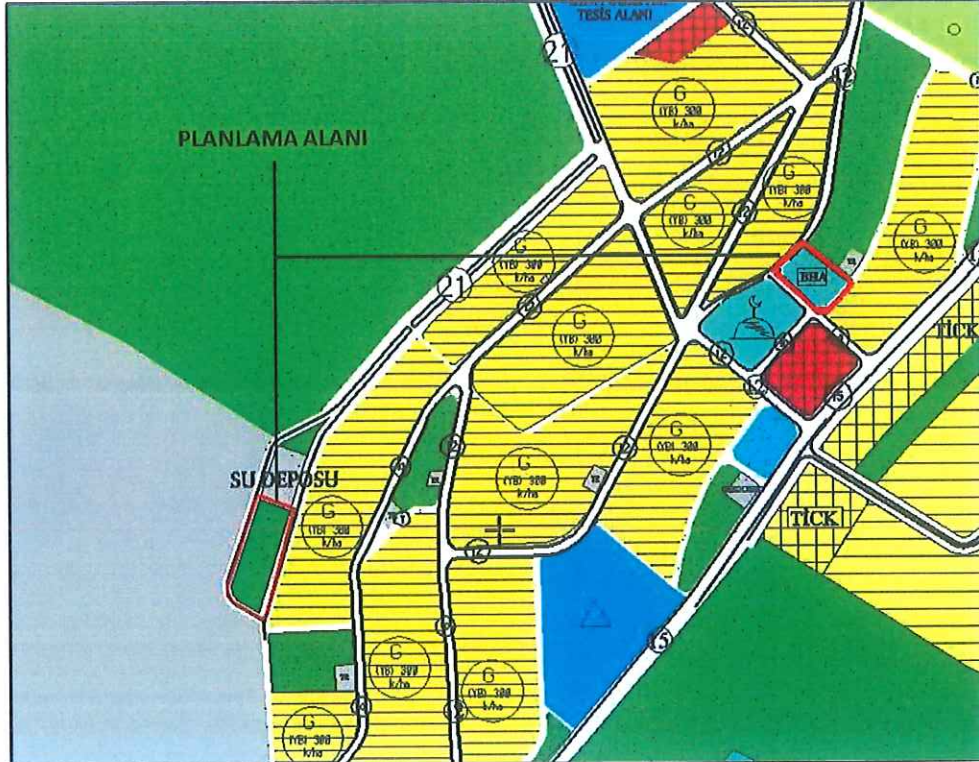
Şekil 8. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil 9. Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

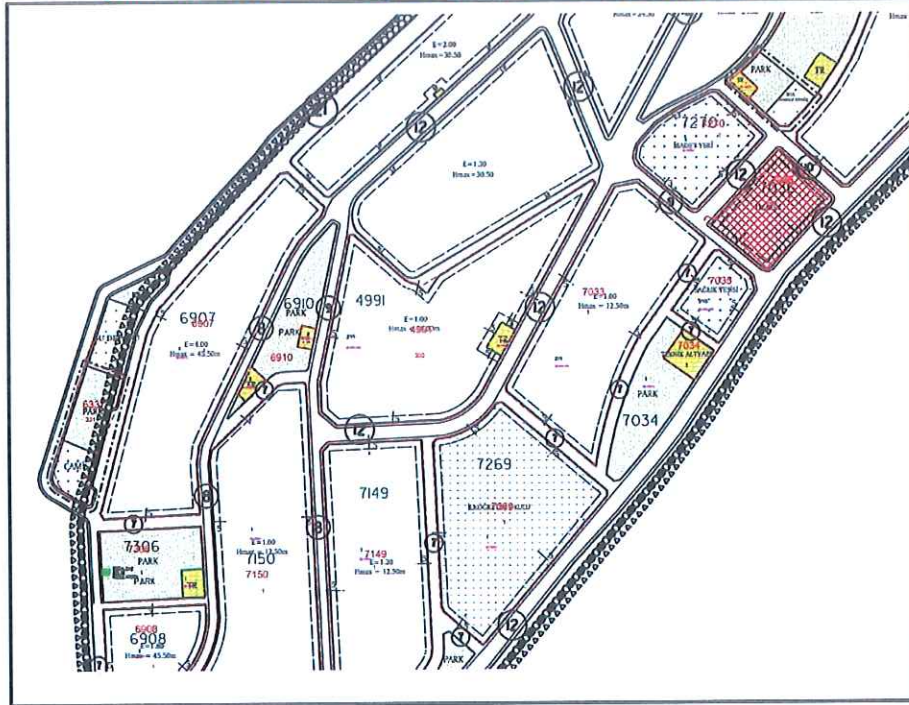


Osmangazi İlçesi Geçit Mahallesi 6337 ada 331 parsel 723. Sokağa doğudan cephe, 726. Sokağın 170 m. batısında, 728. Sokağın 250 m. güney-batısında, 731. Sokağın 550 m. güney-batısında, konumlanmaktadır. Dereçavuş Mahallesi 7039 ada 2 parsel ise 728 sokağa batıdan, 731 sokağa doğudan cephe, 723. Sokağın 450 m. doğusunda, 726. Sokağın 450 m. kuzey-doğusunda konumlanmaktadır. Alanın ulaşım ve teknik altyapı açısından herhangi bir eksikliği bulunmamaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi 6337 ada 331 parselde yürürlükteki planda bulunan 2312 m² büyüklüğündeki Park Alanı, öneri imar plan değişikliği kapsamında Park Alanı ve Cami Alanı olarak planlanmıştır. Planlanan Cami alanı sebebiyle Park alanında oluşan azalma, Dereçavuş Mahallesi 7039 ada 2 parselde bulunan 1389 m² büyüklüğündeki Belediye Hizmet Alanı'nın bir kısmının Park Alanına çevrilmesi ve diğer parseldeki Yol Alanının azaltılması ile karşılanmıştır.

Şekil 11. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



3.4. HESAPLAR

Tablo 1. Planlama Alanı Alan Dağılım Tablosu

FONKSİYON	YÜRÜRLÜK PLAN(M ²)	ÖNERİ PLAN(M ²)	FARK(M ²)
BELEDİYE HİZMET ALANI	1389	580	-809
CAMİ ALANI	0	1006	1006
PARK ALANI	2312	2312	0
TRAFO	180	180	0
YOL ALANI	406	209	-197
TOPLAM ALAN	4287	4287	0