



## OSMANGAZİ BELEDİYESİ

### KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALTINOVA MAHALLESİ,  
3198 ADA 71 PARSELİN KUZEYİNDEKİ YEŞİL ALAN İLE  
3198 ADA 14 PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

#### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

**UİP-16905487**

**Gülay BOZKURT**  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTL Dip No: 10173 Odası Sicil No: 284  
**KENTSEL PLANLAMA**  
Proje Taahhüt, Gıda ve Tarım Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.  
Cumhuriyet Mh. Nispetiye Harun Cd. Sefer Sitesi B Blok No 150  
Kat: 1 Daire 2 Nispetiye/BURSA Tel&Faks: 0224 220 66 66-243 07 74  
E-posta: kentselplanlama@holmail.com  
Nispetiye V.D. 544 004 7170

**Katip ÜYE**  
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

**Katip ÜYE**  
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
08/09/2021 tarih ve 409 sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.

**MUSTAFA DÜNDAR**  
Osmangazi Belediye Başkanı

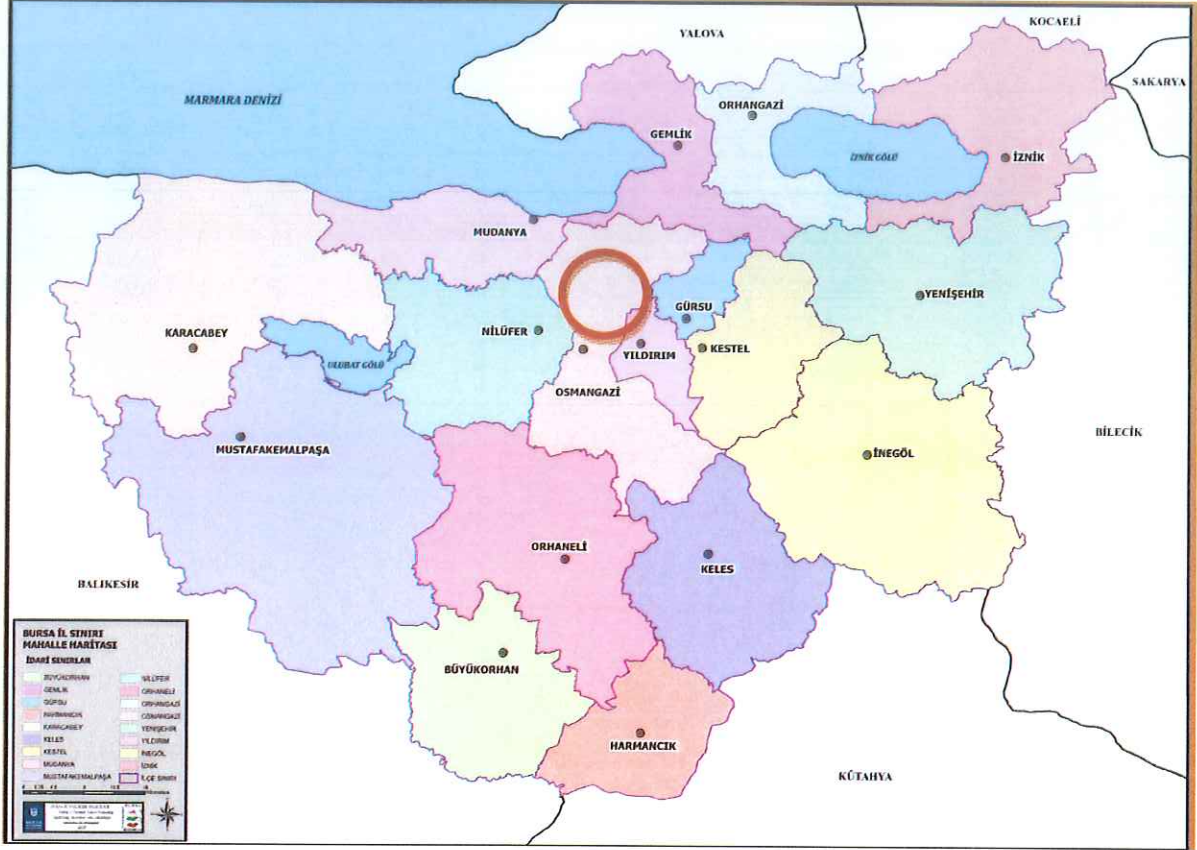
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
19/10/2021 tarih ve 1760 Sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



# 1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan iki bölümden oluşmaktadır. Birinci kısmı Altınova Mahallesi 3198 ada 71 parselin kuzeyindeki yeşil alan niteliğindeki alandır. İkinci kısmı ise 3198 ada 4 parselin "Otopark alanında kalan bölümü ile doğusundaki tescil harici alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 19.349,3 m<sup>2</sup>'dir.



Resim 1: Bursa İdari Sınırları

ED



Resim 2: Alanın Uydu Fotoğrafi

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara bölgesini güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti 17 İlçeden oluşmakta olup, en büyük ilçesi planlama alanının da yer aldığı Osmangazi İlçesidir. Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları da; 6360 sayılı kanun sonrasında il mülki sınırları olmuş ve 7 ilçeden oluşan Büyükşehir Belediyesi sınırları da 17 ilçeye genişlemiştir.

*EB*

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Osmangazi ilçesinde İstanbul Caddesi ve 11 Eylül Bulvarı kesişiminde yeni büyük ölçekli kamusal alanların ve hizmetler sektörüne ilişkin kullanımların yer seçtiği bir bölgede yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan çevresinde Bursa Bölge Adliye Mahkemesi, BUTTİM, Bursa Büyükşehir belediyesi Ek Hizmet Binası, Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü ve Bursa İl Müftülüğü bulunmaktadır.



Resim 3: Planlama Alanı Uydu Fotoğrafi

CB

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama Alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesiinde yer almaktadır. Marmara Bölgesinin güneydoğusunda yer alan Bursa kenti ülkemizin 4. büyük kenti olup, 2020 yılı nüfusu 3.101.833 kişidir. Kentin en büyük ilçesi olan Osmangazi İlçesi nüfusu 881.459 kişidir. Bu nüfusun %50.11'si (441.739 kişi) erkek bireylerden oluşurken, %49.89'i (439.720 kişi) ise kadın nüfustur. Planlama alanının içinde kaldığı Altınova Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu ise; 5608 kişidir.

Yıllar	Erkek Nüfus	Kadın Nüfus	Toplam Nüfus
2014	408.505	404.757	813.262
2015	415.625	411.117	826.742
2016	423.478	418.278	841.756
2017	430.234	426.536	856.770
2018	432.431	430.085	862.516
2019	439.958	436.090	876.048
2020	441.739	439.720	881.459

Tablo1: Osmangazi İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri (TÜİK)

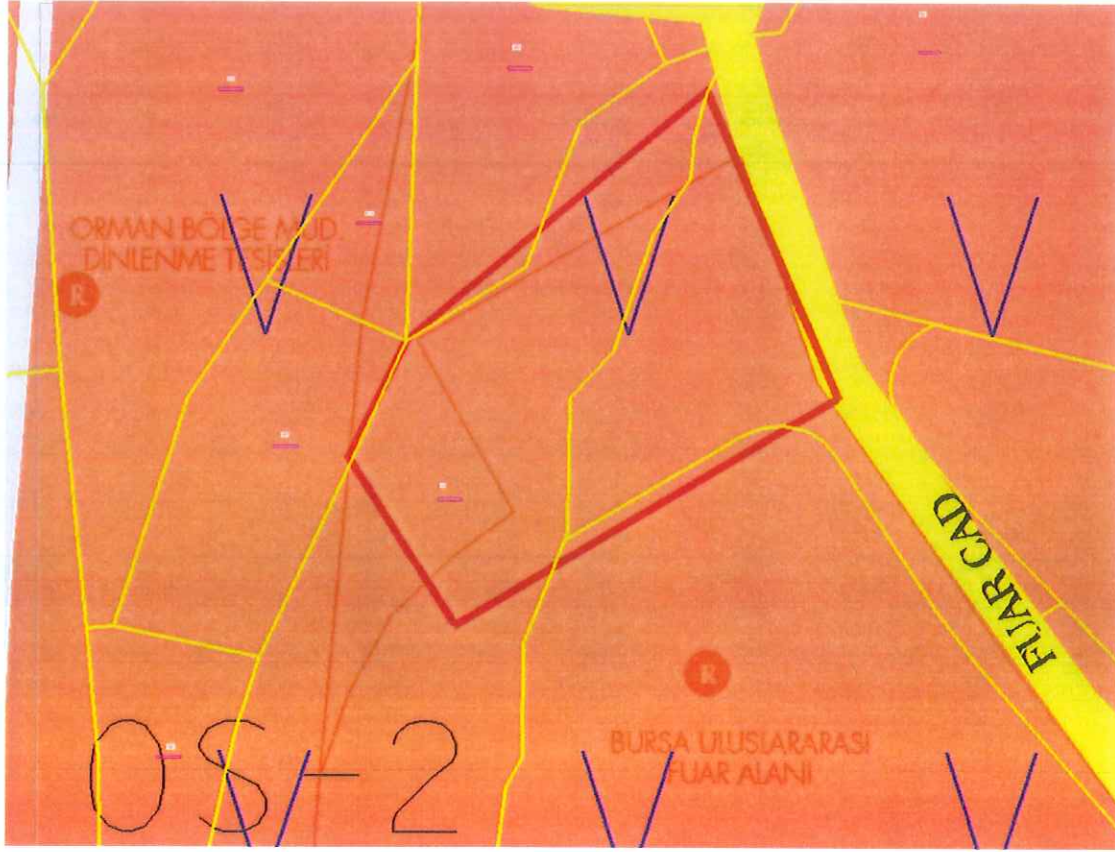
## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı, fuar alanlarının da içinde yer aldığı Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi gibi kullanımların, kamu alanlarının ve büyük Alışveriş Merkezlerinin yer seçtiği bir bölgededir. Büyük ölçekli kullanımların yer seçtiği bölge aynı zamanda İstanbul ve Yalova İli ile Bursa kent merkezi ve Gemlik-Orhangazi ilçelerini birbirine bağlayan ana ulaşım aksı niteliğindeki İstanbul caddesi ve kentin doğu ve batısını birbirine bağlayan 11 Eylül Bulvarı yakınında bulunmaktadır.

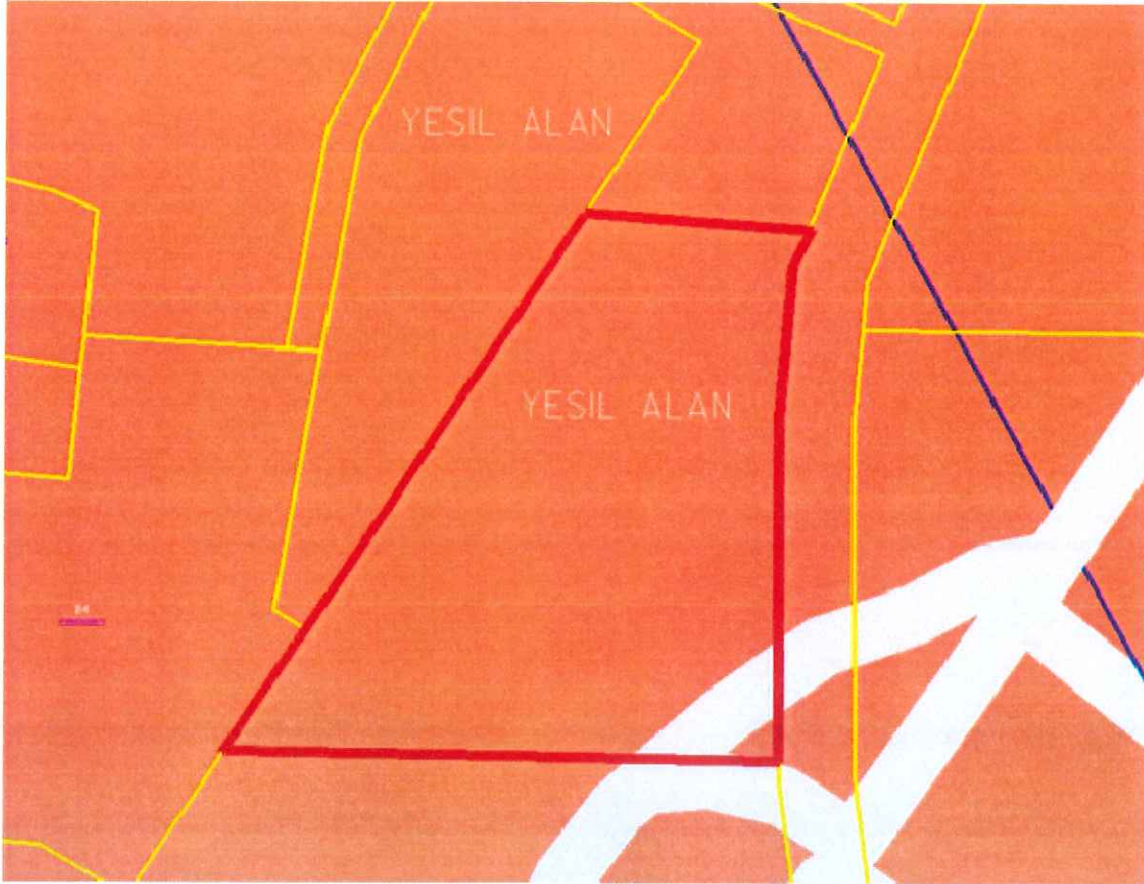
Plan değişikliği ile "Kamu Hizmet Alanı" fonksiyonuna alınan bölge büyük ölçekli kamusal nitelikli ve sosyal donatı alanı niteliğindeki fonksiyonların yer seçtiği bir bölgedir. Söz konusu kullanım kararı getirilirken kaldırılan "Yeşil Alan" fonksiyonun eş değer alanı, planlama alanının yaklaşık 500 m kuzeyinde ayrılmıştır.

## 2.4. JEOLJİK JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

Planlama alanınının 17.01.2001 tarihli Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylı Bursa İli Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım İlçelerine ait Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda planlama alanı içerisinde yer alan 3198 ada 71 parselin kuzeyindeki Yeşil Alan "Kuvaterner Alüvyon – QAI3 içerisinde, 3198 ada 4 parsel ve çevresi Sıvılaşma ve Şişme Potansiyeli Olan Alanlar- Kuvaterner Alüvyon- QAI3 içerisinde kalmaktadır.



Resim: 3198 ada 4 parsel ve çevresinin Yerleşime Uygunluk Haritasında Durumu



Resim: 3198 ada 71 parselin kuzeyindeki Yeşil Alanın Yerleşime Uygunluk Haritasında Durumu

*Handwritten signature*

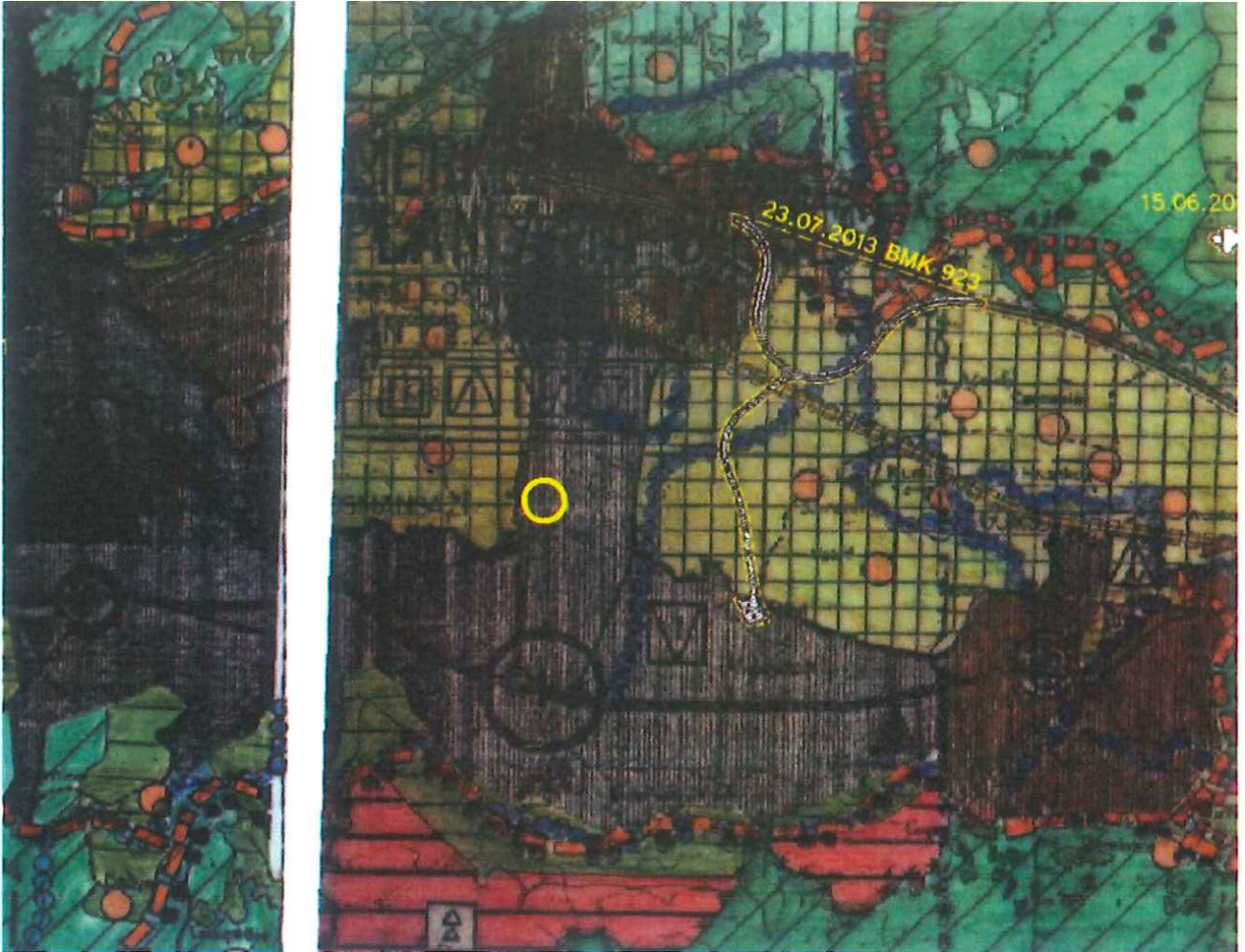
## 2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı içerisinde bir kısmı kalan 3198-14 parsel Maliye hazinesi olup planlama alanı içerisinde kalan diğer alanlar “Yeşil Alan” olarak terk edilmiş ve tescil harici alanlardan oluşmaktadır.

## 2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.6.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleşimler” fonksiyonu içerisinde kalmaktadır. Plan notlarında “Kentsel Yerleşme Alanı: İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır.



Resim 4: Planlama Alanı 1/100000 Ölçekli Bursa ÇDP Durumu

### 2.6.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

*CB*

Planlama alanı, onaylı 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “Büyük Kentsel Yeşil Alanlar ve Genel Otopark Alanı” fonksiyonlarında kalmaktadır.



Resim 5: Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi NİP Durumu

### 2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında “Kamu Hizmet Alanı, Park ve Zeminaltı Otopark ve Genel Otopark Alanı ve kısmen Sıvılaşma Alanı” fonksiyonlarında kalmaktadır.

*Handwritten signature*





Resim 6: Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Osmangazi NİP Durumu

#### 2.6.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

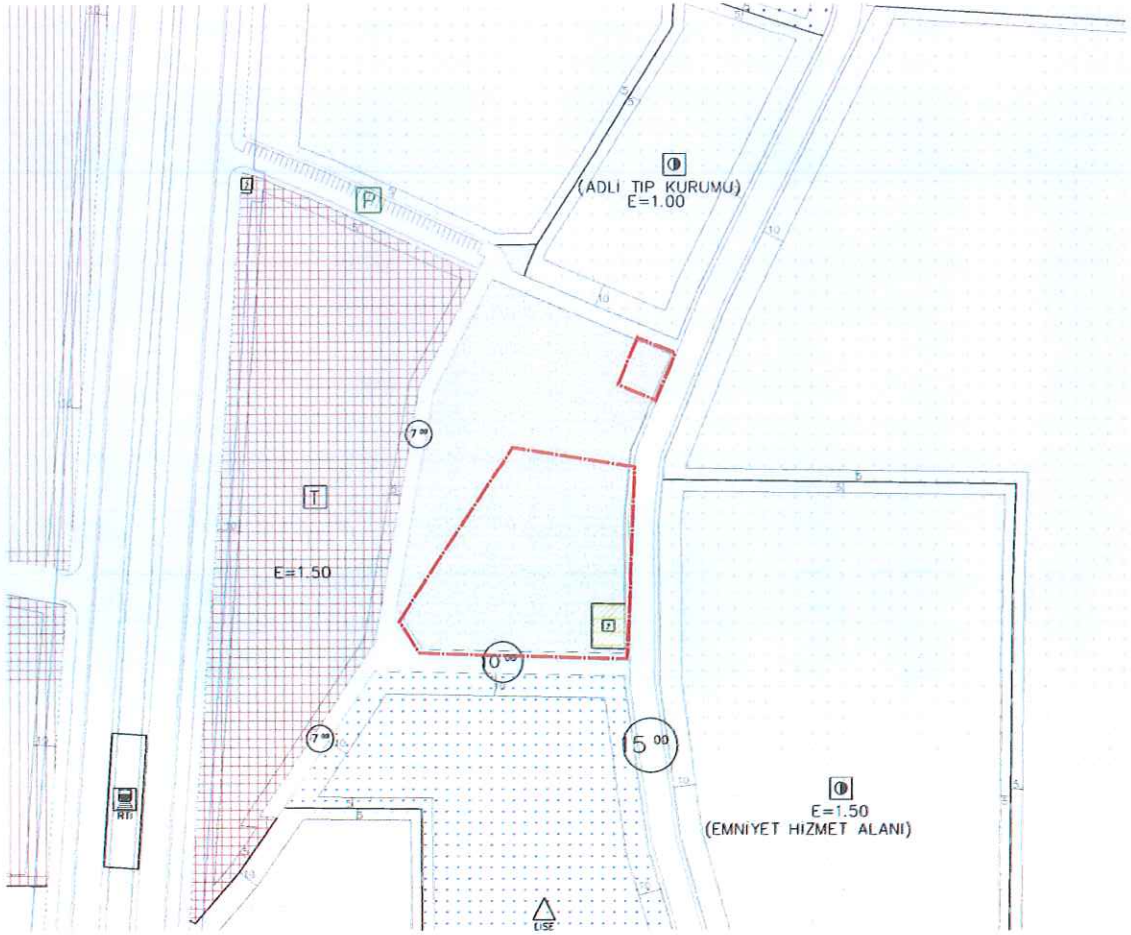
Planlama alanı, onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Revizyonu Uygulama İmar Planında "Park Alanı, Trafo Alanı, Genel Otopark Alanı ve kısmen Sıvılaşma Alanı" içerisinde kalmaktadır.

*CB*



Resim 7: Planlama Alanı (kısmen 3198 ada 4 parsel ve doğusundaki tescil harici alan)  
1/1000 Ölçekli Yalova Yolu UİP Durumu

*Handwritten signature*



Resim 8: Planlama Alanı (3198 ada 71 parselin kuzeyindeki alan) 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu UİP Durumu

### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 03.03.2021 tarih ve 396166 sayılı yazısı ve eki Bursa Cumhuriyet Başsavcılığının 24.02.2021 tarih ve 2021/104 sayılı yazısında yer alan talebe ilişkin hazırlanmıştır. Plan değişikliğinde Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi'nde bulunan Bursa Bölge Adliye Mahkemesinin batısında yer alan 6431,67 m<sup>2</sup> Yeşil Alan niteliğindeki Hazine arazisi "Kamu Hizmet Alanı" olarak planlanmaktadır. Plan değişikliğine konu alan ve çevresi Kamusal fonksiyonların ve büyük ölçekli kente hizmet eden fonksiyonların bulunduğu bir bölge olduğundan bu alanda yer seçilmiştir.

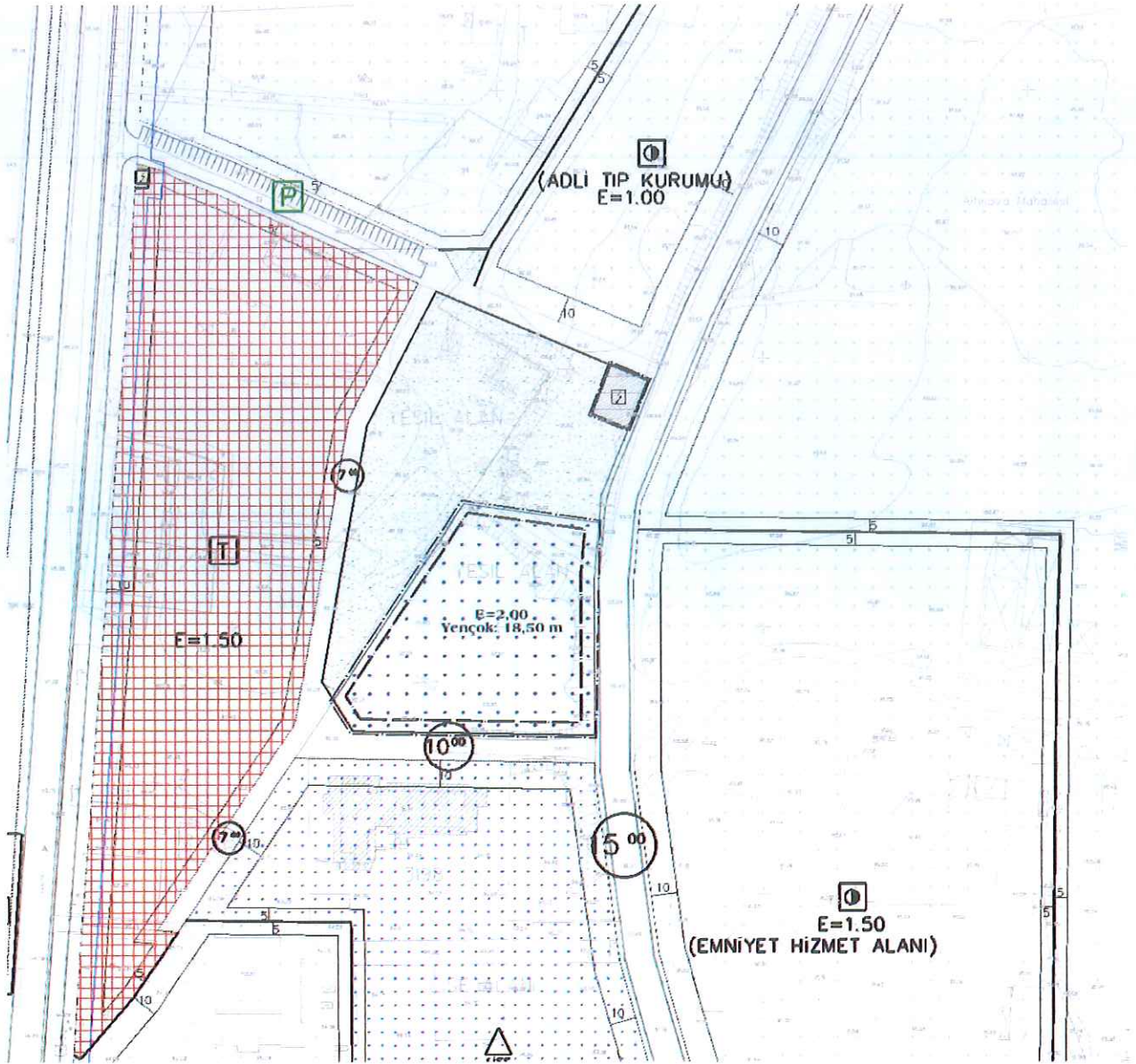
#### 3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Planlama alanında "Yeşil Alan" olarak tescillenmiş Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, 3198 ada 71 parselin kuzeyindeki Yeşil alan "İdari Hizmet Alanı" ve hemen kuzeyindeki alan "Trafo Alanı" olarak planlanmaktadır. Altınova Mahallesi, 3198 ada, 4 parselin, bir kısmı "Park Alanı ve Zeminaltı Otopark Alanı" olarak düzenlenmekte ve 3198 ada 4 parselin doğusunda yer alan tescil harici alan da "Genel Otopark Alanı" olarak planlanmaktadır.

Alan Kullanım Tablosu:

Fonksiyon	Mevcut	Öneri
Park Alanı	6431,66 m <sup>2</sup>	-
İdari Hizmet Alanı	-	6431,66 m <sup>2</sup>
Genel Otopark	12.617,58 m <sup>2</sup>	6185.77 m <sup>2</sup>
Park ve Zeminaltı Otopark	-	6431,81 m <sup>2</sup>
Trafo	300,06 m <sup>2</sup>	300,06 m <sup>2</sup>
TOPLAM	19.349,3 m <sup>2</sup>	19.349,3 m <sup>2</sup>

**Plan Notu:** Cumhuriyet Başsavcılığı talebi doğrultusunda İdari Hizmet Alanı içerisinde lojman yapılabilir.



Resim 9: Öneri (3198 ada 71 parselin kuzeyindeki alan) 1/1000 ölçekli UIP değişikliği

CB



Resim 10: Öneri (kısmen 3198 ada 4 parsel ve doğusundaki alan) 1/1000 ölçekli UİP değişikliği

*Handwritten signature*