



**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ,  
5189 ADA 1 NOLU PARSELE AİT  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP- **16514780**

**Gülşah BOZKURT**  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dip.No:10173  
Oda Sic.No:254

**KENTSEL PLANLAMA**  
Proje Taahhüt Ticaret Ltd. Şti.  
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Apt. B Blok  
No:150 K:1 D:2 Nilüfer / BURSA  
Tel:02242430774 - 220 66 66  
KURUM V.D. 344 004 7119

**Katip Üye**  
**HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI**

**Katip Üye**  
**Ayşegül SEYRAN**

**07-10-2020** tarih ve 517 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

**Mustafa DÜNDAR**  
Osmangazi Belediye Başkanı

**22/11/2020** tarih ve **2246** 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, Yunuseli Mahallesi, H22-a-21-d-3-b pafta, 5189 ada 1 nolu parseldeki park alanında ayrılan trafo alanını kapsamaktadır.

Plan değişikliği; UEDAŞ tarafından bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanmasına yönelik talep edilen yeni trafo alanının plana işlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km<sup>2</sup> (göl dâhil)'dir. Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. En büyük ilçesi planlama alanın 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. 1165,2km<sup>2</sup>'ik 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.



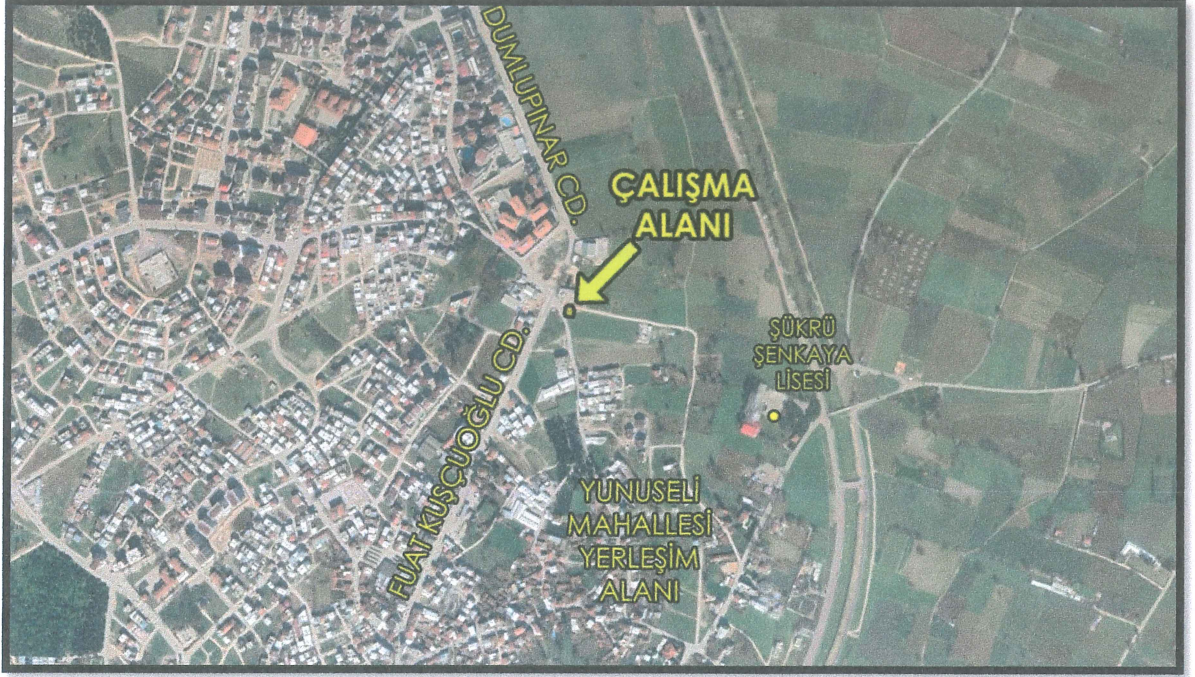
Bursa İli İdari Yapı

ER

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlanan alanın bulunduğu bölge; Osmangazi Kentsel Yerleşim Alanı merkezinin kuzeybatısında, Yunuseli Mahallesi merkezinin yaklaşık 770m kuzeyinde kalmaktadır. Alanın üzeri boştur. Çevresinde 1 katlı depo binaları yer almaktadır.

Söz konusu alanın güneydoğusundaki Osmangazi kent merkezine uzaklığı yaklaşık 9km'dir. Dumlupınar Cd. ile Fuat Kuşçuoğlu Cd.'nin kesiştiği kısma mesafesi yaklaşık 35m'dir.



Planlama Alanın Konumu

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2019 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3. 056.120 kişidir. Bu nüfus, 1.530.956 erkek ve 1.525.164 kadından oluşmaktadır. % 50,09 erkek, % 49,91'i kadındır.

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2019 yılına göre 876.048 kişidir. Bu nüfusun 439.958'si erkek ve 436.090'si kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,22'i erkek, %49,78'i kadındır.

Osmangazi İlçesi 876.048 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 1.999.998 olup, toplam nüfusun % 65'ini oluşturmaktadır.

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

Planlama alanın yer aldığı Yunuseli Mahallesi 2019 yılına göre nüfusu 33.761 kişidir.

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. Üç 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 Caddesi, 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 İlinin MIA (Merkezi İş Alanları) bölgesidir.

Ayrıca ilçe sınırları içinde il genelinde en büyük alışveriş merkezleri (Korupark, Zafer Plaza, Anatolium, Carrefour, As Merkez, İkea, Özdelek, 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.

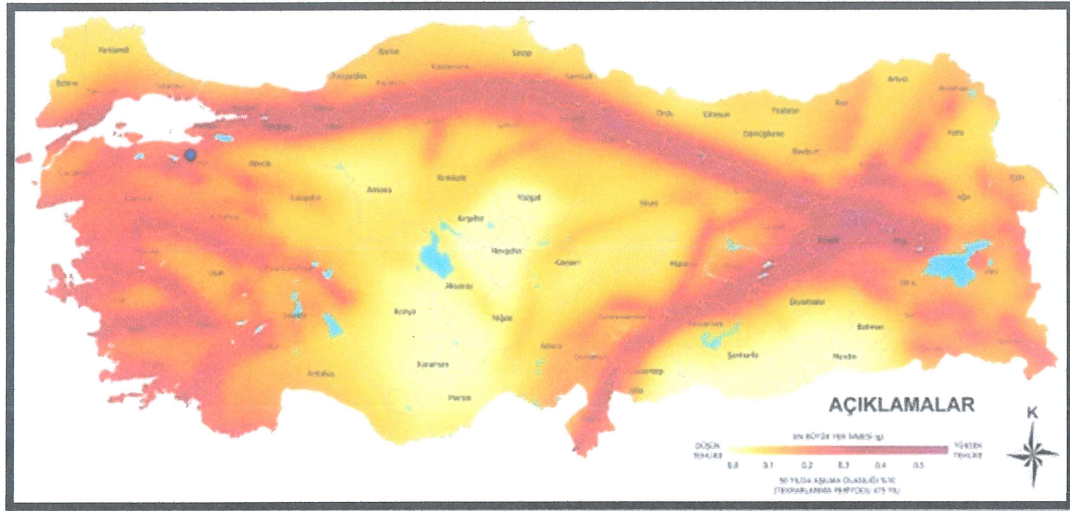
İlçenin kuzey kesimleri ise Bursa Ovasının verimli tarım arazileri içinde kalmaktadır. Tarım arazilerinde sulu tarım yapılmaktadır. Meyve ve sebzeçilik ön plandadır.

## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlanan alanın 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 ilinde yer alan fay hatlarının önemli bir kısmı Gemlik İlçesinden geçmektedir.

### 2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanını kapsayan bölge, Mudanya Yolu ile Yalova Yolu arasındaki ova kesiminde yer almaktadır. Planlama alanının bulunduğu bölgenin doğusundan, Alman Kanalı diye bilinen Nilüfer Çayı'nın kollarından birisi geçmektedir.

#### 2.4.2.1. Eğim Durumu

Plan değişikliği hazırlanan alanın bulunduğu arazi kesiminin eğimi düzdür. Eğim değerleri %0-%1 arasındadır.

ER

### 2.4.2.2. Yönelim Durumu

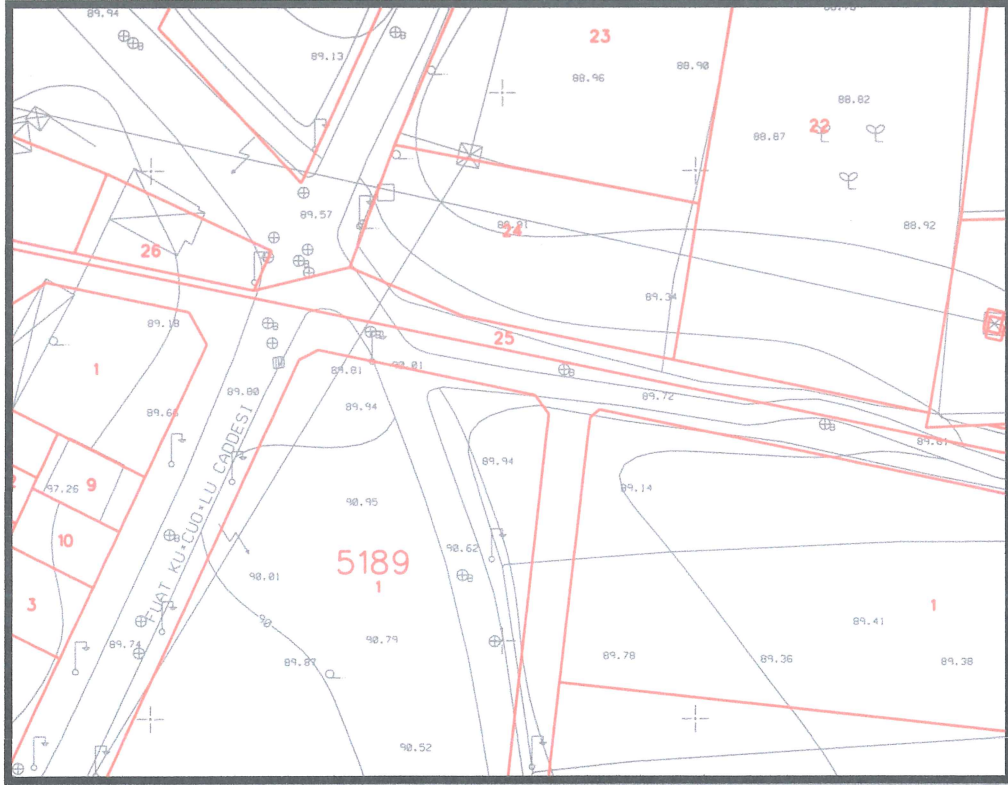
Plan değişikliği hazırlanan alanın bulunduğu arazi kesiminde eğim düz olduğundan yönelim bulunmamaktadır.

### 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, Yunuseli konut yerleşim bölgesinin doğu kısmındaki boş arazide yer almaktadır. Alanın kuzey ve doğusunda tarım arazileri, batısında bitişik nizam 2 katlı ve 5-6 katlı konut binaları mevcuttur.

### 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği hazırlanan alan imar uygulaması sonucunda kamuya terk edilen alanda kalmaktadır.

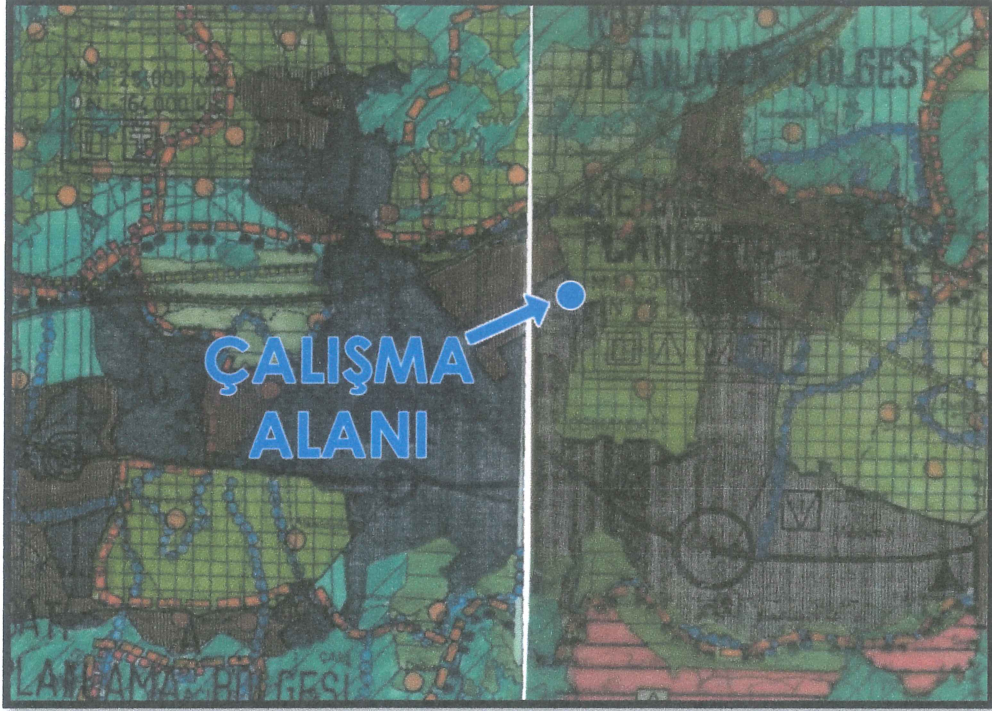


Planlama Alanın Mülkiyet Durumu

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Planlama Alanı (planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)’nda” kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

### 2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

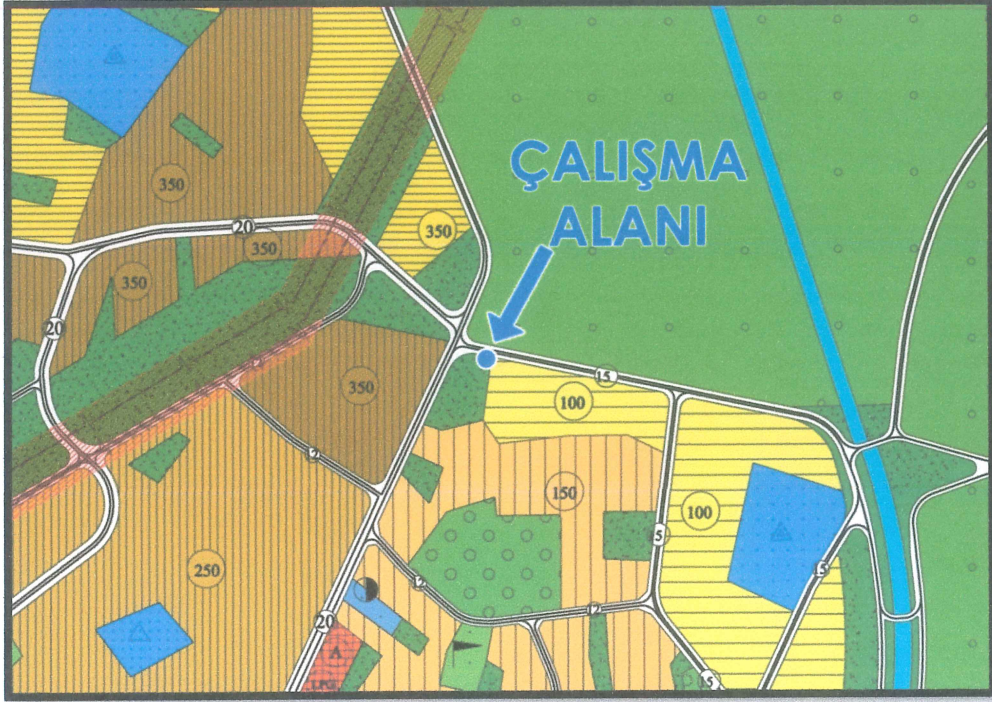
Planlama alanı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı’nda “100kişi/ha seyrek yoğunlukta konut gelişme alanı”nda kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı’ndaki Durumu

### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

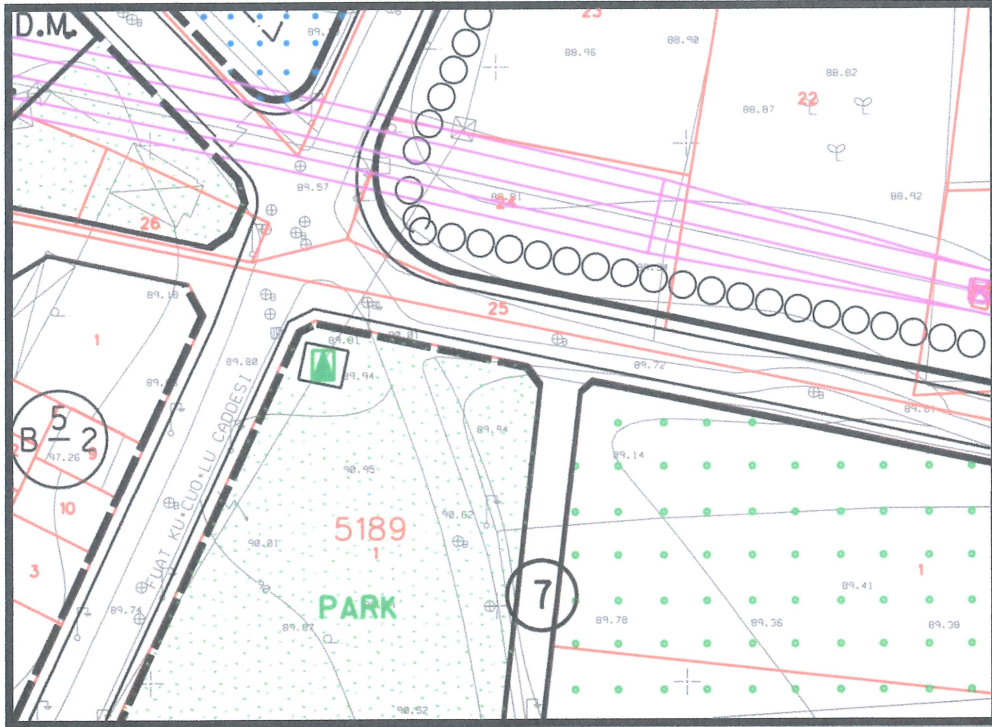
Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "parklar ve dinlenme alanları"nda kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

### 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı 1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda, park alanında kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Gemlik Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

CaB



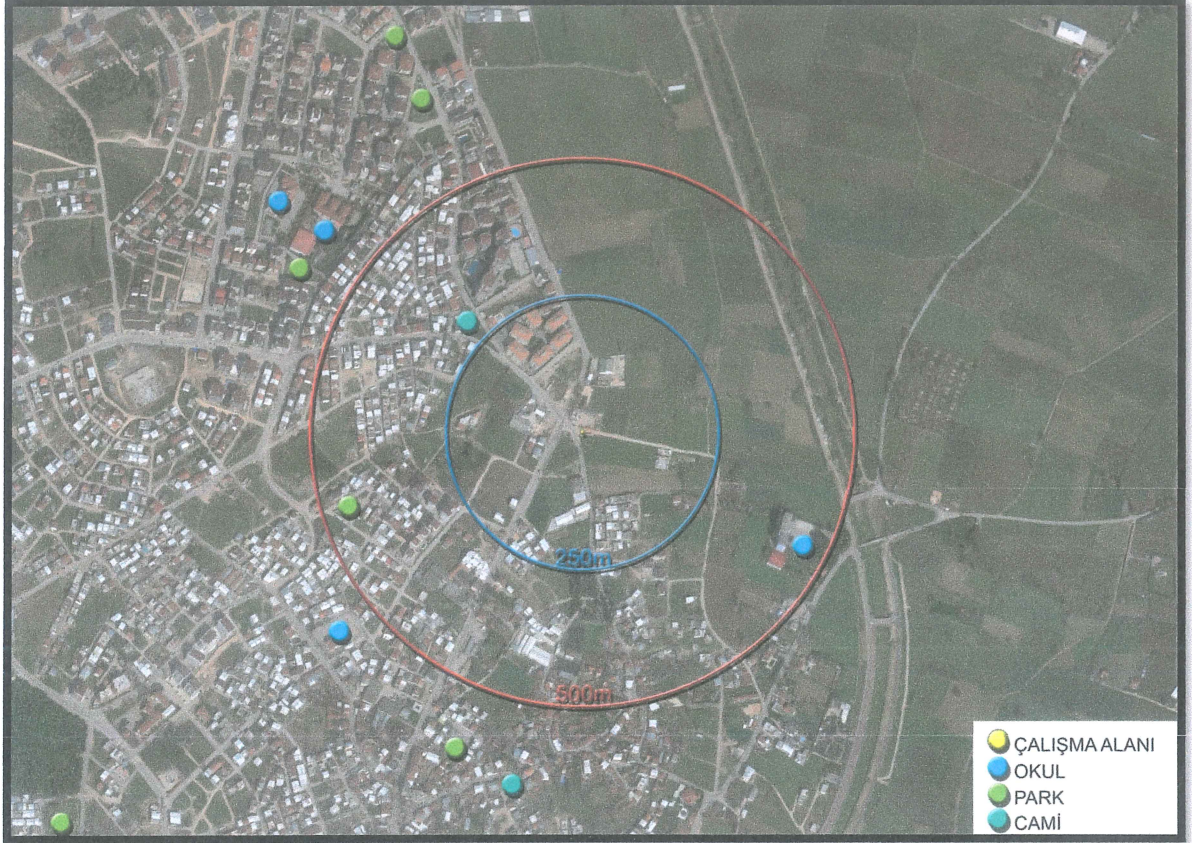
### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği; bölgedeki enerji ihtiyacını karşılanması için UEDAŞ tarafından talep edilen yeni trafo alanı ayrılması amacı ile hazırlanmıştır.

#### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanın çevresindeki önemli mevcut ortak kullanım alanları şöyledir:



Planlama Alanın Yakın Çevresindeki Kullanım Alanları

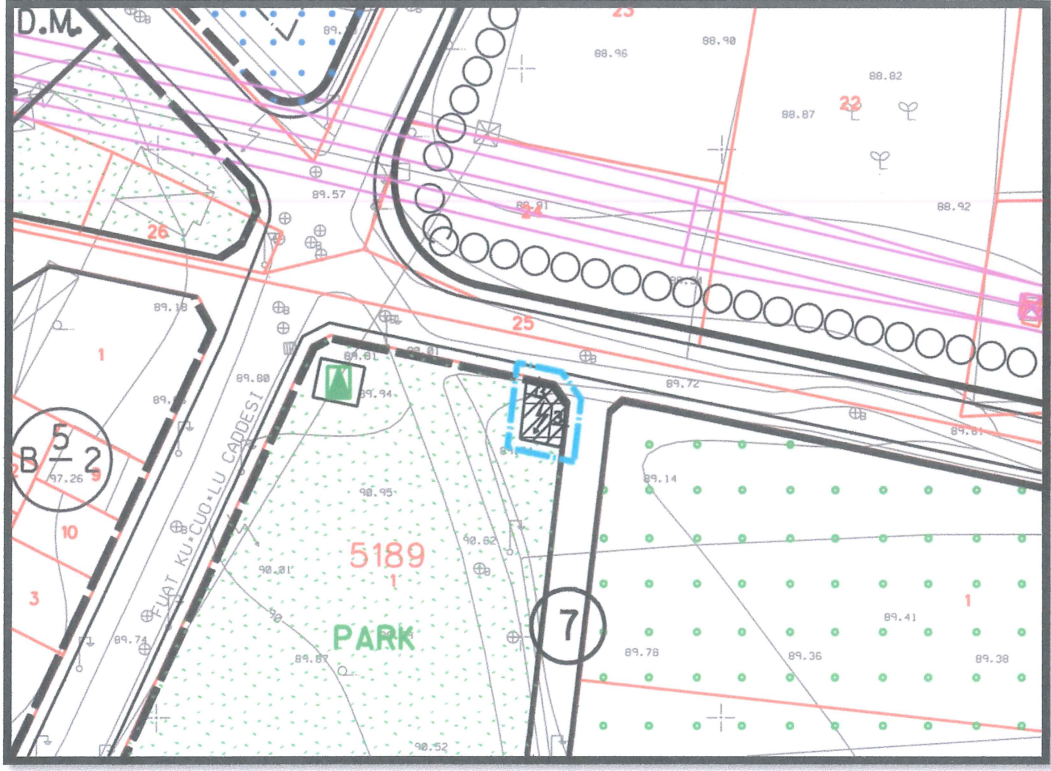
#### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Yunuseli Mahallesi, mevcut planda park alanı olarak ayrılmış olana 5189 ada 1 nolu parselin, kuzeydoğu köşesinde yollardan 3m çekme mesafesi bırakılarak yaklaşık 8mx11m ebadında 80m<sup>2</sup> yüzölçümünde bir adet trafo alanı düzenlenmiştir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, alan kullanım dağılımı şöyledir:

Kullanım Türü	Mevcut Plan (m <sup>2</sup> )	Öneri Plan (m <sup>2</sup> )
Park	80	--
Trafo	--	80
<b>Toplam Alan</b>	<b>80</b>	<b>80</b>

ER



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan değişikliği teknik altyapı ihtiyacının karşılanması amacı ile hazırlandığından, sosyal donatı alanı artırıldığından İmar Mevzuatı'na ve Şehir Planlama İlkeleri'ne uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

00521  
TF