



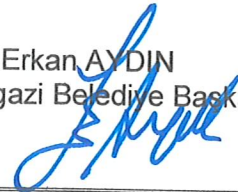
OSMANGAZİ  
BELEDİYESİ

**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALAŞAR MAHALLESİ  
1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU UYGULAMA İMAR PLANI  
10514 ADA 10 NOLU PARSELE AİT  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

UİP : 161092039

|                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                               | <p><b>Gülay BOZKURT</b><br/>A Grubu Şehir Plancısı<br/>ODTÜ Dis.No: 10173 Çıd. Sic.No: 244<br/><b>KENTSEL PLANLAMA</b><br/>Proje Tescil, Gıda ve Tarım Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.<br/>Cumhuriyet Mh. Nilüfer Harun Co. Şehin Şirazi B Blok No: 150<br/>Kat: 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA Tel: 8 Faks: 0224 220 66 66-243 07 74<br/>E-posta: kentselplanlama@holmail.com<br/>Nilüfer V.D. 544 004 7170</p> |
| <p><br/><b>Özge KAYA</b><br/>Katip Üye</p> | <p><br/><b>Ali METİN</b><br/>Katip Üye</p>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>Osmangazi Belediye Meclisi'nin<br/>07/05/2025 tarih ve 281 sayılı kararı ile<br/>uygun bulunmuştur.</p>                    | <p><b>Erkan AYDIN</b><br/>Osmangazi Belediye Başkanı</p> <p></p>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin<br/><u>17/07</u>/2025 tarih ve <u>869</u> sayılı<br/>kararı ile onaylanmıştır.</p>   | <p><b>Mustafa BOZBEY</b><br/>Büyükşehir Belediye Başkanı</p> <p></p>                                                                                                                                                                                                                                               |

## İÇİNDEKİLER

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 1. AMAÇ VE KAPSAM .....                               | 3  |
| 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER .....            | 3  |
| 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....                   | 4  |
| 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI .....                | 4  |
| 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI .....                   | 6  |
| 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI .....              | 6  |
| 2.4.1. Depremsellik .....                             | 6  |
| 2.4.2. Jeolojik Yapı .....                            | 7  |
| 2.4.3. Morfolojik Yapı .....                          | 11 |
| 2.5. ARAZİ KULLANIMI .....                            | 11 |
| 2.5.1. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi .....          | 12 |
| 2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI .....                | 12 |
| 2.6.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP .....                    | 12 |
| 2.6.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....        | 13 |
| 2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....          | 13 |
| 2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....       | 14 |
| 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....                             | 14 |
| 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ .....                      | 14 |
| 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....           | 14 |
| 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI ..... | 15 |





## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan plan değişikliği; 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar planı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi, 10514 ada 10nolu parselde planlanan trafo alanını kapsamaktadır.

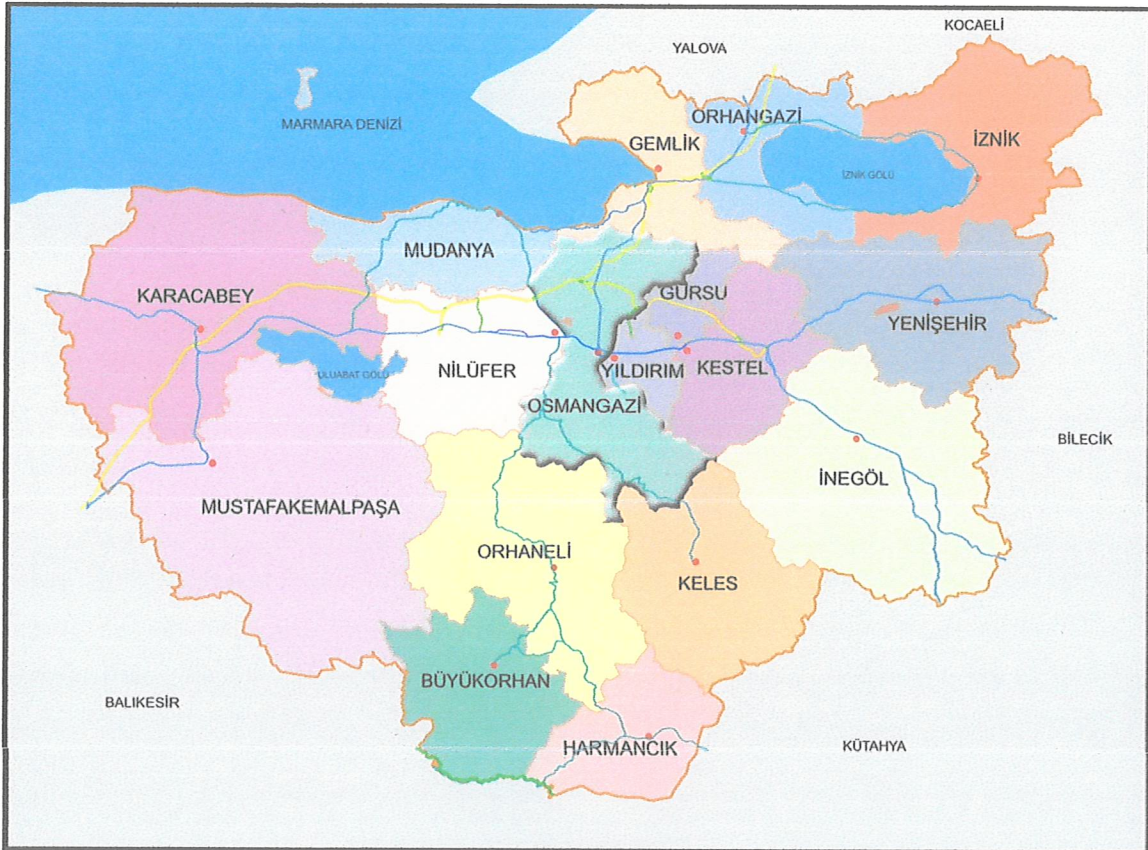
UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanları, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli' nin Osmangazi İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa ili yüzölçümü 10.886,38km<sup>2</sup> (göl dâhil)'dir. Bursa ili 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. 1165,2km<sup>2</sup> 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

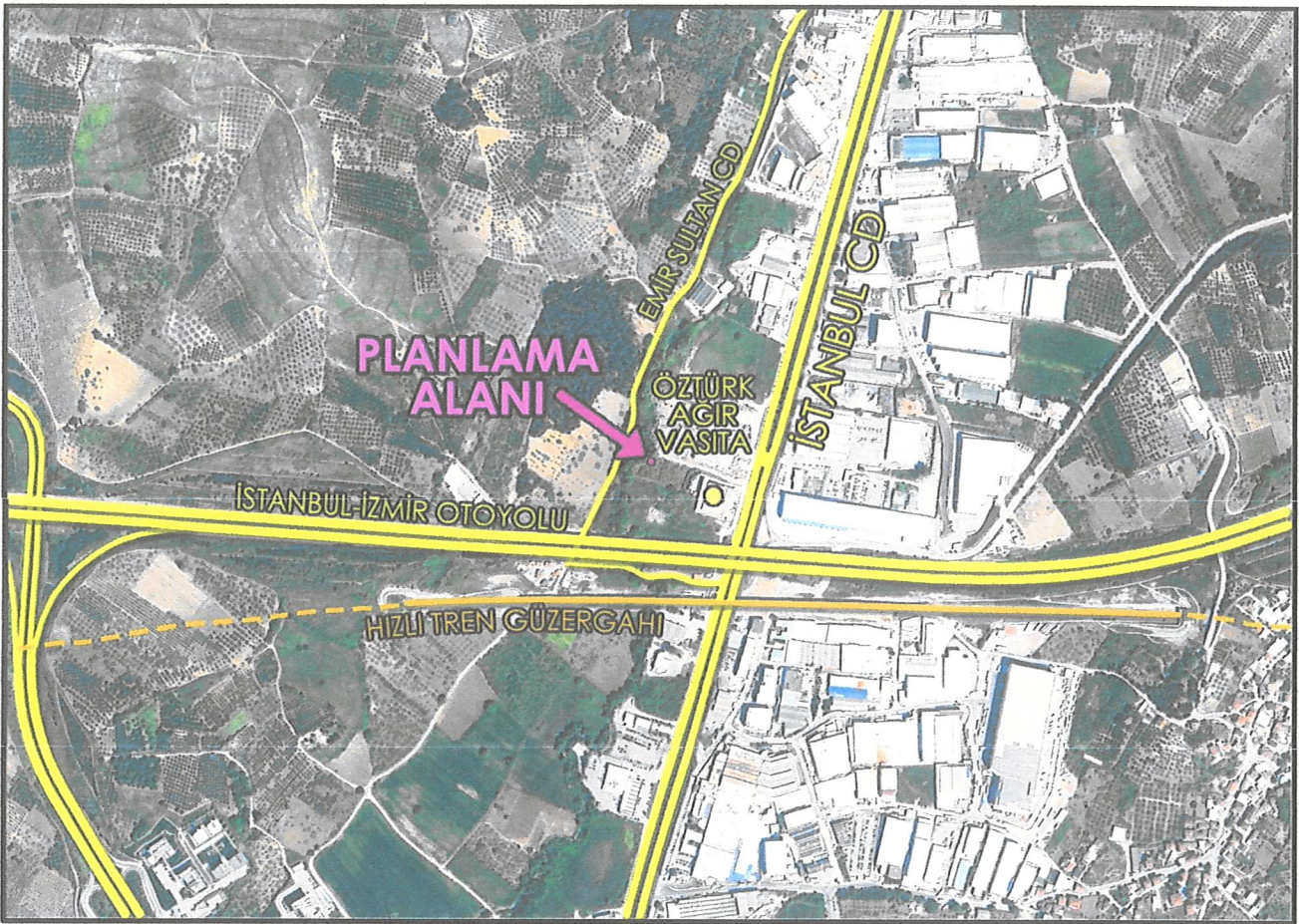


## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Bursa ili, Osmangazi ilçesi sınırları içinde, Alaşar Mahallesi'nde yer almaktadır. Alan Bursa kent merkezinin kuzeyinde, Alaşar Mahallesi yerleşim alanının ise kuzeybatısında kalmaktadır.

Planlama alanı güneyinden geçen İstanbul-İzmir Otoyolu'na 130m, doğusundaki İstanbul Caddesi'ne 160m, batısından geçen Emir Sultan Caddesi'ne ise 50m mesafede yer almaktadır. Söz konusu alanın yaklaşık 200m güneyinde hızlı tren güzergahı bulunmaktadır.

Planlama alanına ulaşım, İstanbul Caddesi'ne bağlanan doğusundaki imar yolundan sağlanmaktadır.



Planlama Alanı Konumu

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 yılı sonuçlarına göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.238.618 kişidir. Bu nüfus, 1.616.941 erkek ve 1.621.677 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %50,01'i erkek, %49,9'u kadındır.

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2024 yılına göre 855.441 kişidir. Bu nüfusun 443.222'si erkek, 442.219'u kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,01'i erkek, %49,9'u kadındır.





Osmangazi İlçesi 885.441 kişilik nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfusundaki oranı %27,34 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi ilçesini sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer ilçeleri takip etmektedir.

| Yıl  | Osmangazi Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|------------------|--------------|--------------|
| 2024 | 855.441          | 443.222      | 442.219      |
| 2023 | 885.273          | 443.313      | 441.960      |
| 2022 | 891.250          | 446.730      | 444.520      |
| 2021 | 884.451          | 443.501      | 440.950      |
| 2020 | 881.459          | 441.739      | 439.720      |
| 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      |

Planlama alanının yer aldığı Alaşar Mahallesi'nin 2024 yılına göre nüfusu 1.688 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.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.

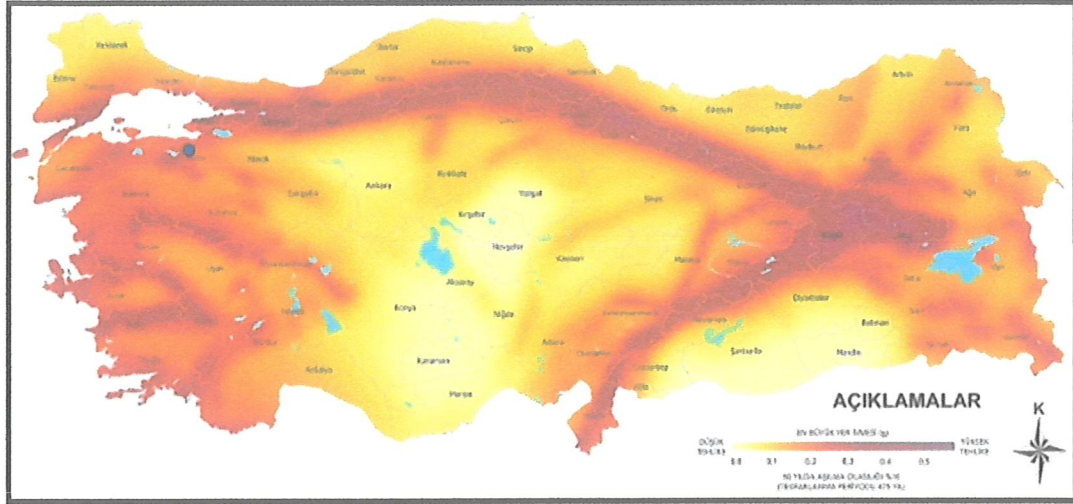


## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

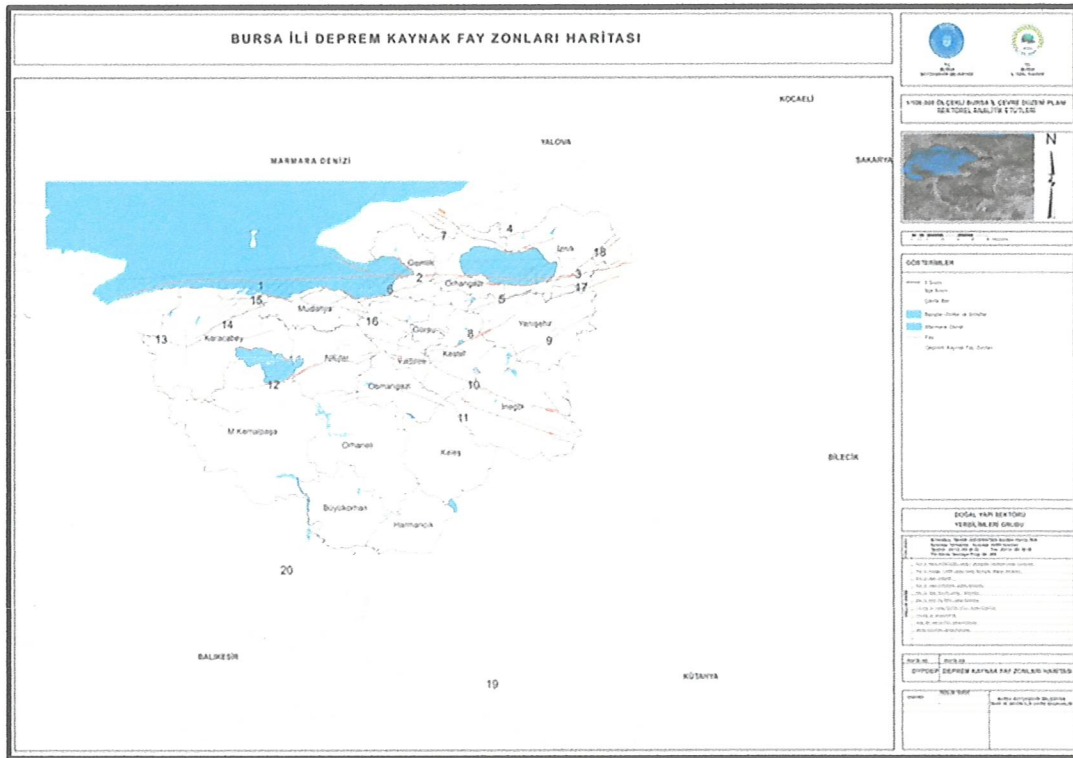
## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

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

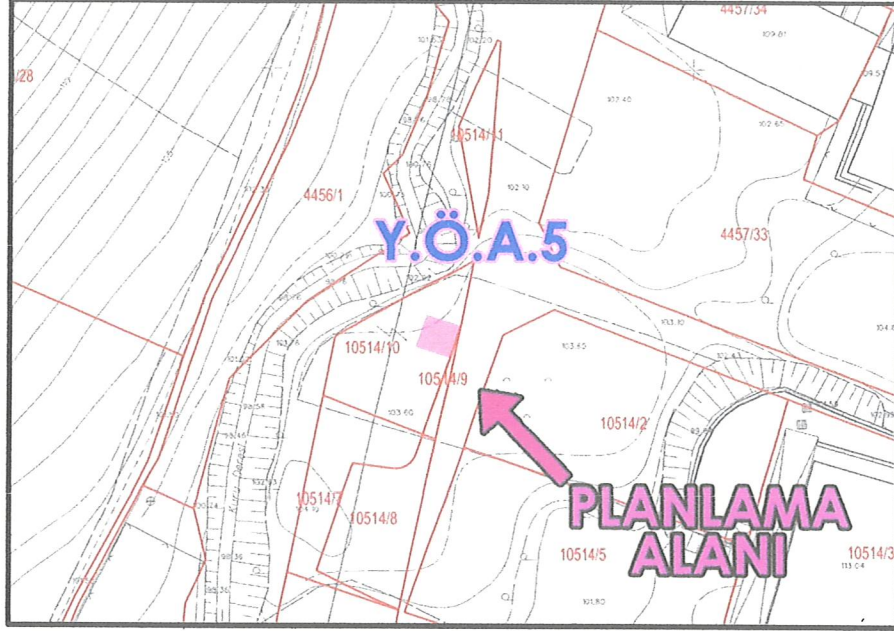


Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası



## 2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; 23.01.2014 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan, "Bursa İli, Merkez Ovaakça Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüd Raporu" kapsamında "Yerleşime Önemli Alan 5 (YÖA.5)" tanımlı alanda kalmaktadır. Rapora göre planlanan yerleşim alanının zemin özellikleri şöyledir:



Planlama Alanının Jeolojik Durumu

| <b>T.C.</b><br><b>BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI</b><br>Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı<br>Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                          |                   |        |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------|--------|--------|---|-----------|-------------------|------|---|-----------|-------------------|------|---|-----------|----------------|------|---|-----------|--------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|-----|--------|---|-----------|-------------------|------|---|-----------|-------------------|------|---|-----------|----------------|------|---|-----------|--------|-------|
| Sayı : E-39069232-952.01.03-26132<br>Konu : jeolojik-jeoteknik etüd raporu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 06.02.2025                                               |                   |        |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
| <b>ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.</b><br>Emlak Kamulaştırma Yönetmeliğine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                          |                   |        |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
| <b>Osmangazi BURSA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                          |                   |        |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
| İlgili 17.01.2024 tarih ve 11531 sayılı yazınız                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                          |                   |        |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
| İlgili yazınızda ekli tabloda talep ettiğimiz parsellerde imar planı değişikliği yapılmasının talep edildiğinden bahsedilmekte olup, plan değişikliği yapılacak alanlara ait imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunun onaylı örneğini tarafınıza iletilmesi istenmektedir. Söz konusu alanlar aşağıda bilgileri verilmiş olan rapor sınırları içinde kalmakta olup, arşivimizde bulunmakta ve ilgili kısımları yazımız ekinde verilmektedir.         |                                                          |                   |        |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
| <table border="1"> <thead> <tr> <th>İLÇE</th> <th>MAHALLE</th> <th>ADA</th> <th>PARSEL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>OSMANGAZI</td> <td>OVAAKÇA ÇEŞMEBAŞI</td> <td>7862</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>OSMANGAZI</td> <td>OVAAKÇA ÇEŞMEBAŞI</td> <td>7230</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>OSMANGAZI</td> <td>OVAAKÇA MERKEZ</td> <td>7798</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>OSMANGAZI</td> <td>ALASAR</td> <td>10514</td> </tr> </tbody> </table> | İLÇE                                                     | MAHALLE           | ADA    | PARSEL | 1 | OSMANGAZI | OVAAKÇA ÇEŞMEBAŞI | 7862 | 2 | OSMANGAZI | OVAAKÇA ÇEŞMEBAŞI | 7230 | 3 | OSMANGAZI | OVAAKÇA MERKEZ | 7798 | 4 | OSMANGAZI | ALASAR | 10514 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>İLÇE</th> <th>MAHALLE</th> <th>ADA</th> <th>PARSEL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>OSMANGAZI</td> <td>OVAAKÇA ÇEŞMEBAŞI</td> <td>7862</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>OSMANGAZI</td> <td>OVAAKÇA ÇEŞMEBAŞI</td> <td>7230</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>OSMANGAZI</td> <td>OVAAKÇA MERKEZ</td> <td>7798</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>OSMANGAZI</td> <td>ALASAR</td> <td>10514</td> </tr> </tbody> </table> | İLÇE | MAHALLE | ADA | PARSEL | 1 | OSMANGAZI | OVAAKÇA ÇEŞMEBAŞI | 7862 | 2 | OSMANGAZI | OVAAKÇA ÇEŞMEBAŞI | 7230 | 3 | OSMANGAZI | OVAAKÇA MERKEZ | 7798 | 4 | OSMANGAZI | ALASAR | 10514 |
| İLÇE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | MAHALLE                                                  | ADA               | PARSEL |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | OSMANGAZI                                                | OVAAKÇA ÇEŞMEBAŞI | 7862   |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | OSMANGAZI                                                | OVAAKÇA ÇEŞMEBAŞI | 7230   |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | OSMANGAZI                                                | OVAAKÇA MERKEZ    | 7798   |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | OSMANGAZI                                                | ALASAR            | 10514  |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
| İLÇE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | MAHALLE                                                  | ADA               | PARSEL |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | OSMANGAZI                                                | OVAAKÇA ÇEŞMEBAŞI | 7862   |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | OSMANGAZI                                                | OVAAKÇA ÇEŞMEBAŞI | 7230   |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | OSMANGAZI                                                | OVAAKÇA MERKEZ    | 7798   |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | OSMANGAZI                                                | ALASAR            | 10514  |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
| <b>Raporun Adı</b><br>Bursa İli, Merkez Ovaakça Revize İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Onay Kurumu</b><br>-Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü |                   |        |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
| <b>Onay Tarihi / Sayısı</b><br>18.04.2001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>Yerleşime Uygunluk Durumu</b><br>Ö.A.2 Önemli Alan 2  |                   |        |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
| <b>Ada</b><br>7862                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>Parsel</b><br>19 güney doğusu                         |                   |        |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |
| <b>Raporun Adı</b><br>Bursa İli, Merkez Ovaakça Revize İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Onay Kurumu</b><br>-Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü |                   |        |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |         |     |        |   |           |                   |      |   |           |                   |      |   |           |                |      |   |           |        |       |

|                                                                                                                             |                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Onay Tarihi / Sayısı</b><br>18.04.2001                                                                                   | <b>Yerleşime Uygunluk Durumu</b><br>Ö.A.2 Önemli Alan 2           |
| <b>Ada</b><br>7230                                                                                                          | <b>Parsel</b><br>8 güney doğusu                                   |
| <b>Raporun Adı</b><br>Bursa İli, Merkez Ovaakça Revize İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu                    | <b>Onay Kurumu</b><br>-Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü          |
| <b>Onay Tarihi / Sayısı</b><br>18.04.2001                                                                                   | <b>Yerleşime Uygunluk Durumu</b><br>Ö.A.1 Önemli Alan 1           |
| <b>Ada</b><br>7798                                                                                                          | <b>Parsel</b><br>6 güneyi                                         |
| <b>Raporun Adı</b><br>Bursa İli, Osmangazi İlçesi Alaşar Mahallesi İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu        | <b>Onay Kurumu</b><br>-Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü           |
| <b>Onay Tarihi / Sayısı</b><br>23.01.2014                                                                                   | <b>Yerleşime Uygunluk Durumu</b><br>YÖA.5 Yerleşime Önemli Alan 5 |
| <b>Ada</b><br>10514                                                                                                         | <b>Parsel</b><br>10 kuzeyi                                        |
| Gereğini bilgilerinize rica olunur.                                                                                         |                                                                   |
| Tahir YILMAZELİ<br>Belediye Başkanı a.<br>Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanı                                                   |                                                                   |
| Ekler:<br>1- Yerleşime Uygunluk Haritası<br>2- Yerleşime Uygunluk Durumu ile İlgili Bölümler<br>3- Sonuç ve Öneriler Bölümü |                                                                   |

Normal - Kişisel Veri içermeyen



Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar mahallesi, 10514 ada, 10 parsel kuzeyi

**LEJAND**

|  |                                                                      |
|--|----------------------------------------------------------------------|
|  | Sondaç Kuyusu                                                        |
|  | Kesit Doğrultusu                                                     |
|  | Mikrotermör Noktası                                                  |
|  | Serim-Sismik Doğrultular                                             |
|  | Eğim Durumu                                                          |
|  | İnceleme Alan Sınırı                                                 |
|  | Kuvaterner, Yaşlı Alüvyon                                            |
|  | Mühendislik Problemleri Açısından (Oturma-Sigme, Vb.) Önemli Alanlar |





[illegible][illegible][illegible][illegible]

[illegible][illegible]

|                           |                                                                                                                               |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İLİ                       | BURSA                                                                                                                         |
| İLÇESİ                    | OSMANPAZARI                                                                                                                   |
| BELGE                     |                                                                                                                               |
| KÖY/MAH                   | ALAYIR                                                                                                                        |
| MEVCI                     |                                                                                                                               |
| PAFTA                     | 102422A10-102422A44                                                                                                           |
| ADA                       | 4457                                                                                                                          |
| PARSEL                    | 5-9-10-11-13-14-15-16                                                                                                         |
| PLAN/RAPOR<br>TÜRÜ ÖLÇEĞİ | 1:5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE<br>1:1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI'NA<br>B548 JEKÖLM-İKTİDARLIK ETÜD RAPORU |

Rapor incelendiğinde, laboratuvar analiz ve veri ve bilgilerin tekniği sonucunda, inceleme yapıldığında sınırlı olarak 28.09.2014 tarih ve 102732 sayılı genelgeleceğe göre, buradaki inceleme, sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

*Aliye ARSLAN*  
Aliye ARSLAN  
23.01.2014

*Aliye ARSLAN*  
Aliye Arslan  
23.01.2014

*Aliye ARSLAN*  
Aliye Arslan  
23.01.2014

23.01.2014  
Aliye Arslan  
Sb. Md. 1

23.01.2014  
Aliye Arslan  
Md. Yrd.

28.09.2014 gün ve 102732 sayılı  
Genelgeleceğe onaydır.

ONAY  
23.01.2014  
Aliye Arslan  
Genelgeleceğe onaydır.



### 2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanının bulunduğu bölge Bursa Ovası düzlüğündeki yerleşim alanında kalmaktadır. Planlama alanını kapsayan bölgenin güneyinde Uludağ yamaçları uzanmaktadır.

#### 2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanının arazi yapısı düzdür. Arazinin ortalama kot değeri 102m'dir.

### 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlanan alanının üzeri boştur. Yaklaşık 160m doğusundan Bursa-Yalova Yolu geçmektedir. Söz konusu alanın yakın çevresinde depolar, iş yerleri ve boş arsalar bulunmaktadır.

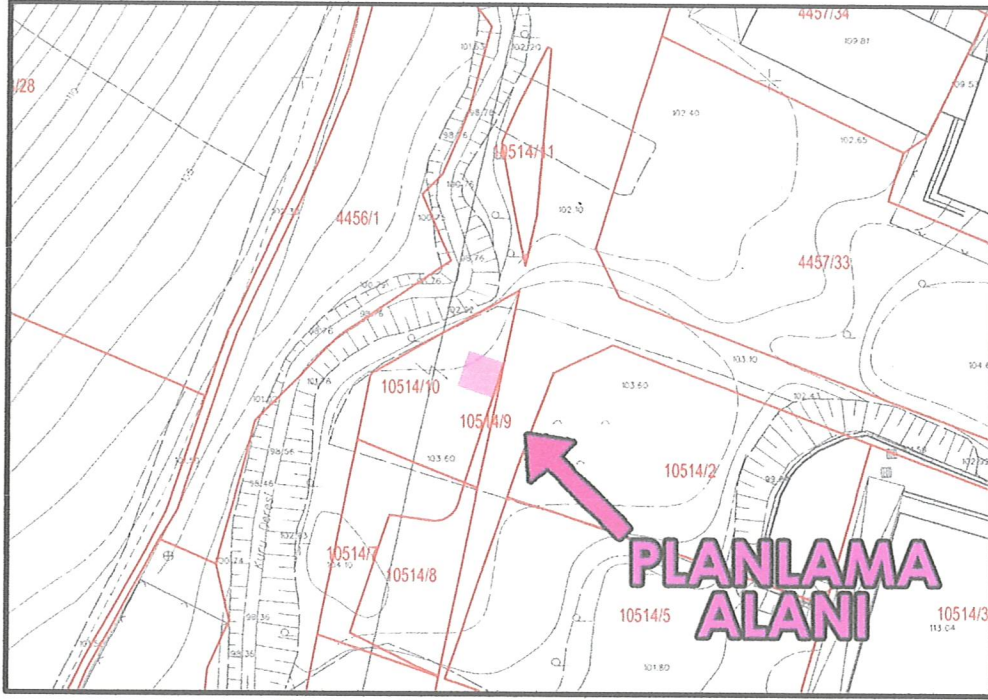


Planlama Alanının Yakın Çevresi



### 2.5.1. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

Plan değişikliği yapılan alan kamu mülkiyetine aittir.

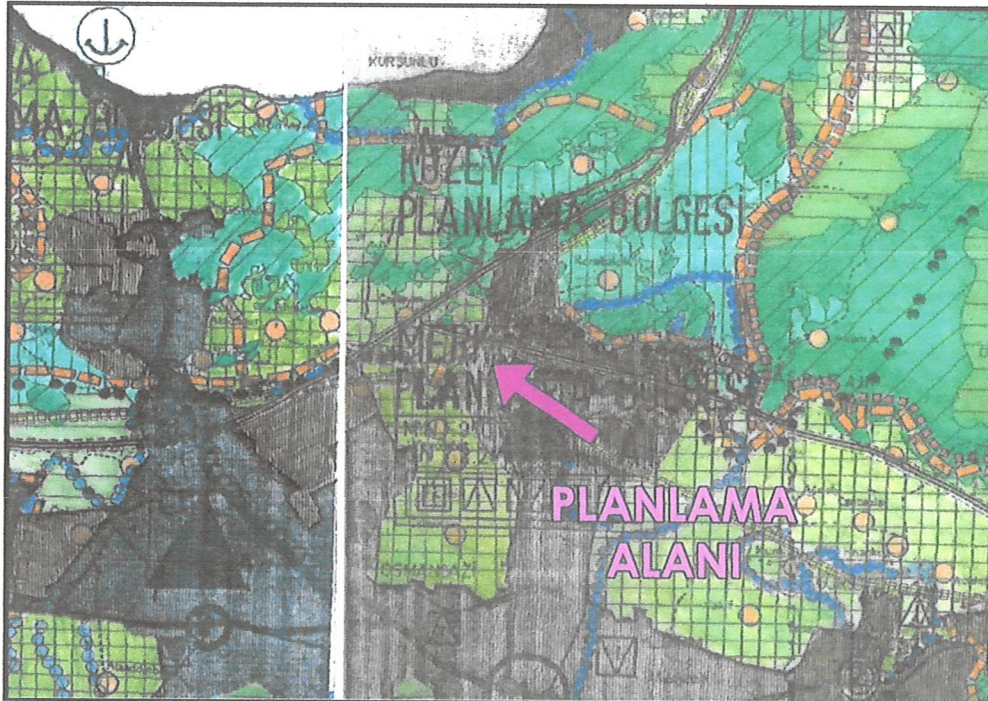


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

## 2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.6.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)"da kalmaktadır.



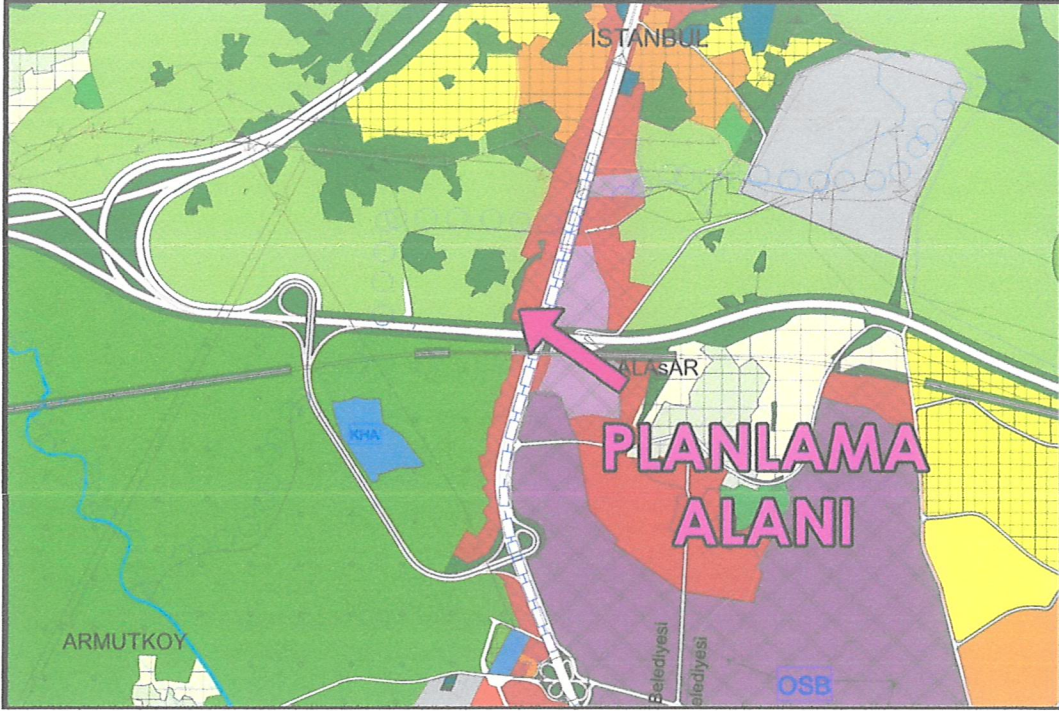
Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu





### 2.6.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

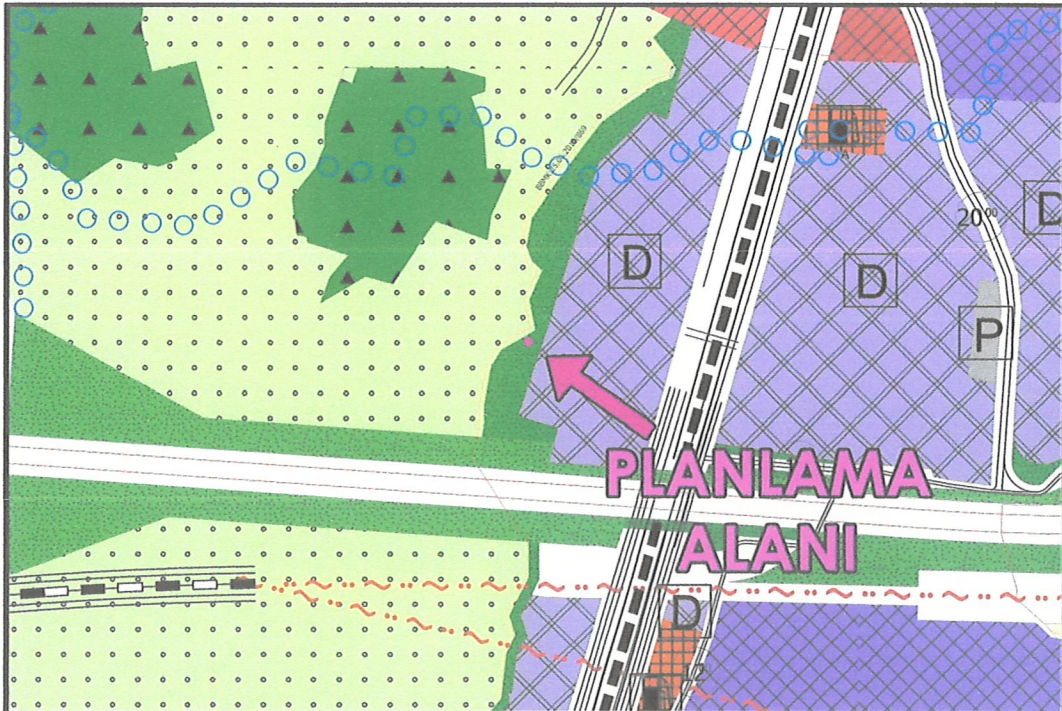
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Büyük Kentsel Yeşil Alanlar" da kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

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

Planlama alanı, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Park ve Yeşil Alanlar" da kalmaktadır.

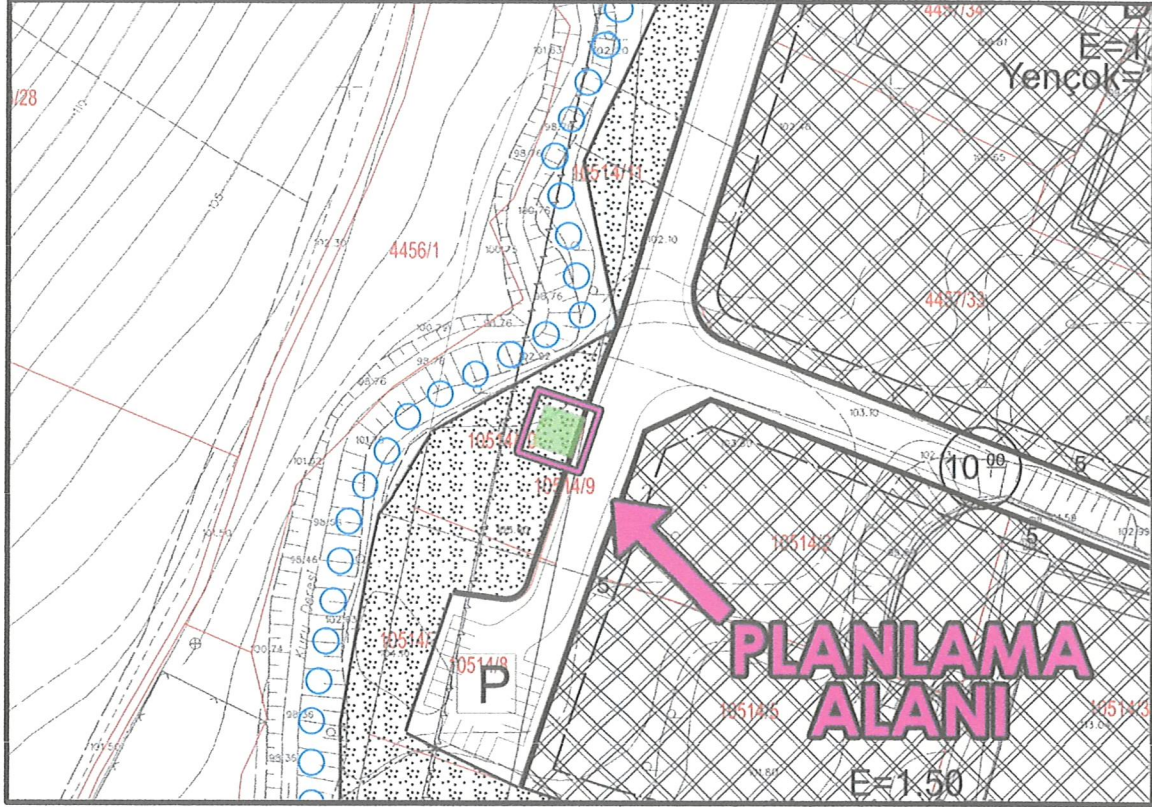


Planlama Alanın Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



### 2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı" nda kalmaktadır. Doğusundan geçen 10m'lik imar yolundan cephe almaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

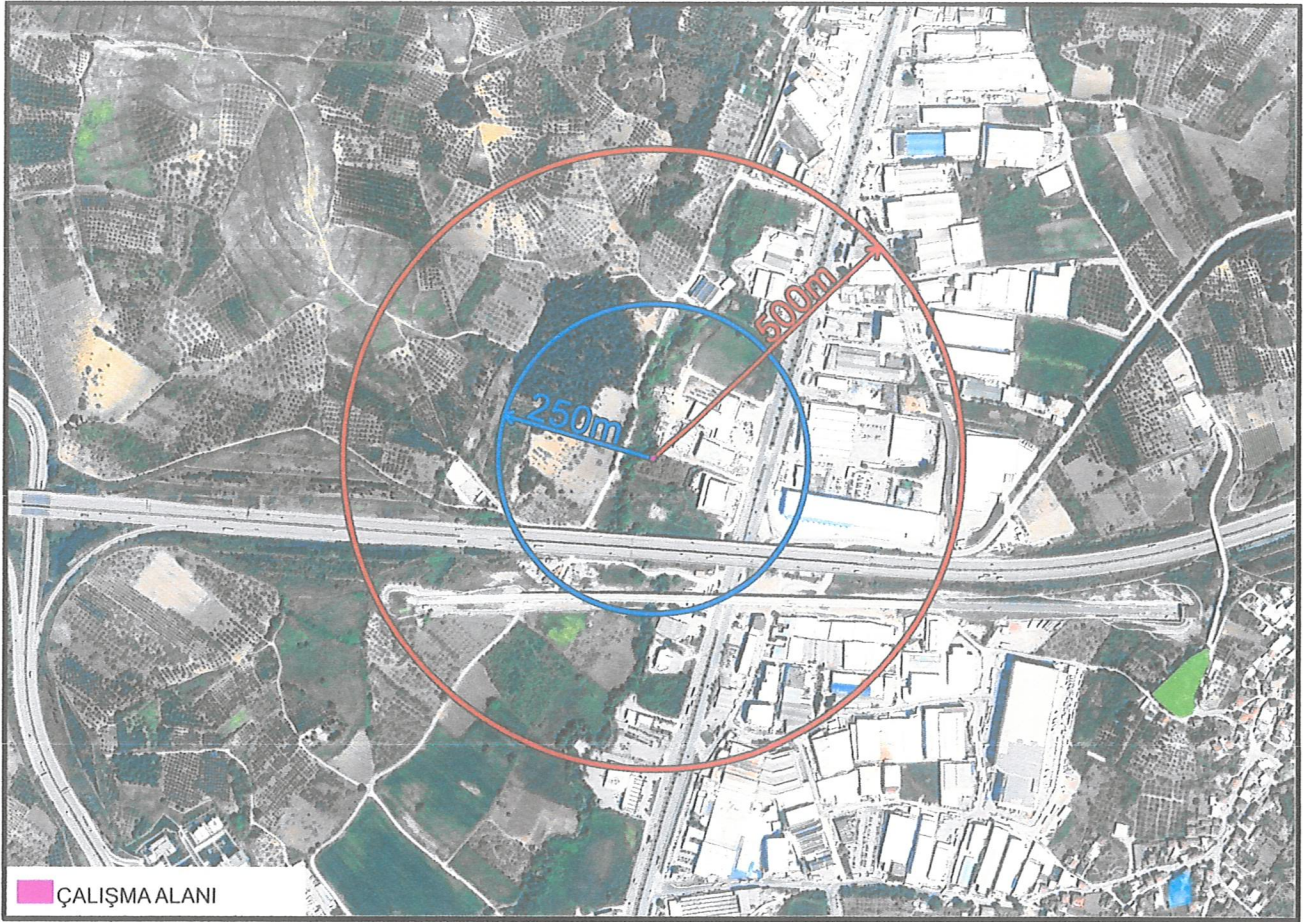
Plan değişikliği yapılan alanda, UEDAŞ tarafından bölgedeki enerji ihtiyacını karşılayacak trafo alanı planlanması talep edilmiştir.

### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içerisinde herhangi bir sosyal donatı bulunmamaktadır.

Planlama alanına ulaşım İstanbul Caddesi'ne bağlanan doğusundan geçen imar yolundan sağlanmaktadır.





Planlama Alanları Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı ve Kullanım Alanları

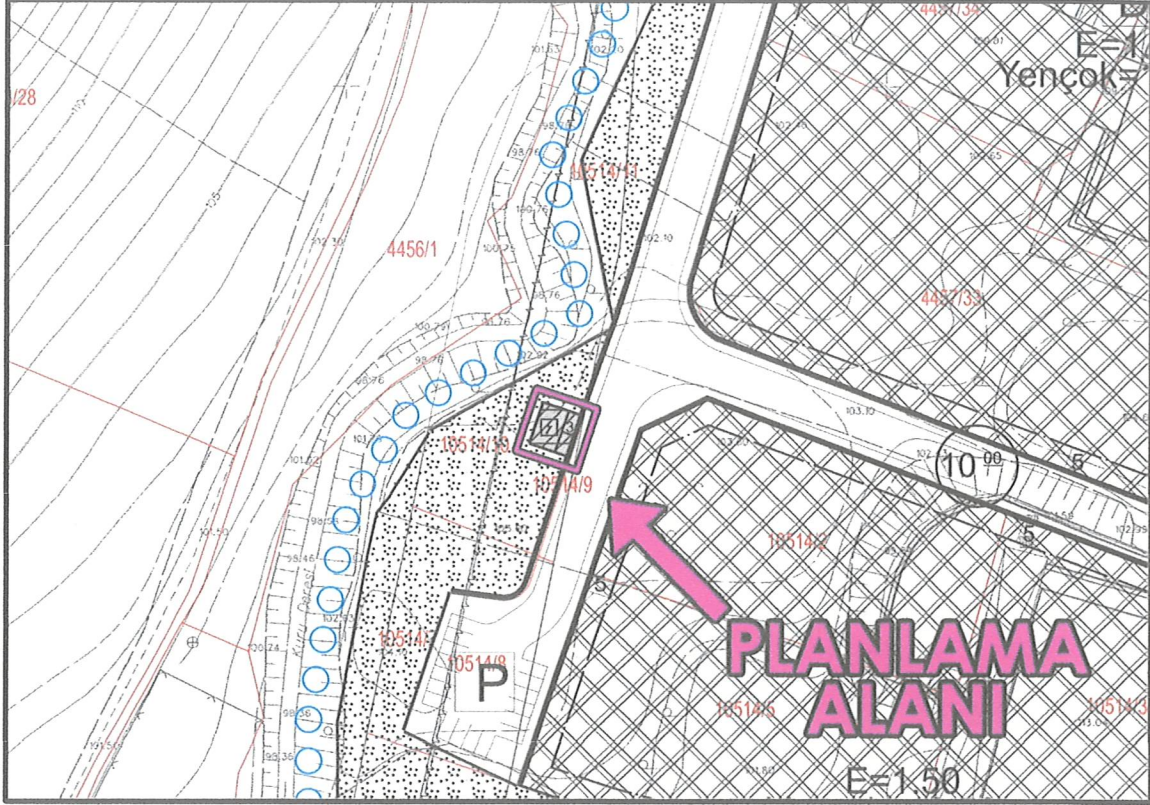
### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı değişikliği ile; Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi, 10514 ada 10nolu parselde yer alan park alanında, doğusundan cephe aldığı 10m genişliğindeki taşıt yolundan 3m çekme mesafesi bırakılarak, 8mx8m ebadında 64m<sup>2</sup> yüzölçümlü bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Alan Kullanım Tablosu

| Alan Kullanımı | Mevcut Plan (m <sup>2</sup> ) | Öneri Plan (m <sup>2</sup> ) |
|----------------|-------------------------------|------------------------------|
| Trafo Alanı    | --                            | 64                           |
| Park           | 64                            | --                           |
| <b>Toplam</b>  | <b>64</b>                     | <b>64</b>                    |





1/1000 Ölçekli Öneri Plan Değişikliği

Hazırlanan plan değişikliği, ilgili kurumun talebi doğrultusunda hazırlandığından, teknik altyapı amaçlı olduğunda İmar Mevzuatına ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur. Bilgilerinize arz ederim.

  
Gülay BOZKURT  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dip.No: 10173  
Oda Sicil No: 254