



OSMANGAZI  
BELEDİYESİ

**OSMANGAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, OSMANGAZI İLÇESİ, ALTINOVA MAHALLESİ  
1/1000 ÖLÇEKLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM SAĞLIKLAŞTIRMA PROJESİ  
KÜÇÜKBALIKLI UYGULAMA İMAR PLANI  
3237 ADA 12 NOLU PARSELE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP- 161072172

**Gülay BOZKURT** *0054*  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dis. No: 13173 Oda No: 25  
**KENTSEL PLANLAMA**  
Proje Tapın Cad. ve Form Üçünlü San. Tic. Mh. Şişli  
Cumhuriyet Mh. Nispetiye Cad. Şişli Şişli 3 Blok No: 13  
Kat: 1 Daire: 2 No: 13/25/3A Tel: Faks: 0034 212 46 46 243 07 74  
E-posta: kentsel@formula.inet.tr / gcm  
Nüfus V.D. 544 004 7170

*[Signature]*  
Özge KAYA  
Katip Üye

*[Signature]*  
Ali METİN  
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
06/11/2024 tarih ve 540 sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.

*[Signature]*  
Erkan AYDIN  
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
21 / 01 / 2025 tarih ve 130 sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.

*[Signature]*  
Mustafa BÖZBEY  
Büyükşehir Belediye Başkanı





## 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
2.5.	ARAZİ KULLANIMI .....	8
2.6.	PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	8
2.7.	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI .....	8
2.7.1.	1/100.000 Ölçekli ÇDP .....	8
2.7.2.	1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	9
2.7.3.	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	9
2.7.4.	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	10
3.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....	10
3.1.	PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	10
3.2.	PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	10
3.3.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI .....	11

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan Atınova Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Küçükbalıklı Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, 3237 ada 12 nolu 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. 1165,2 km<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.

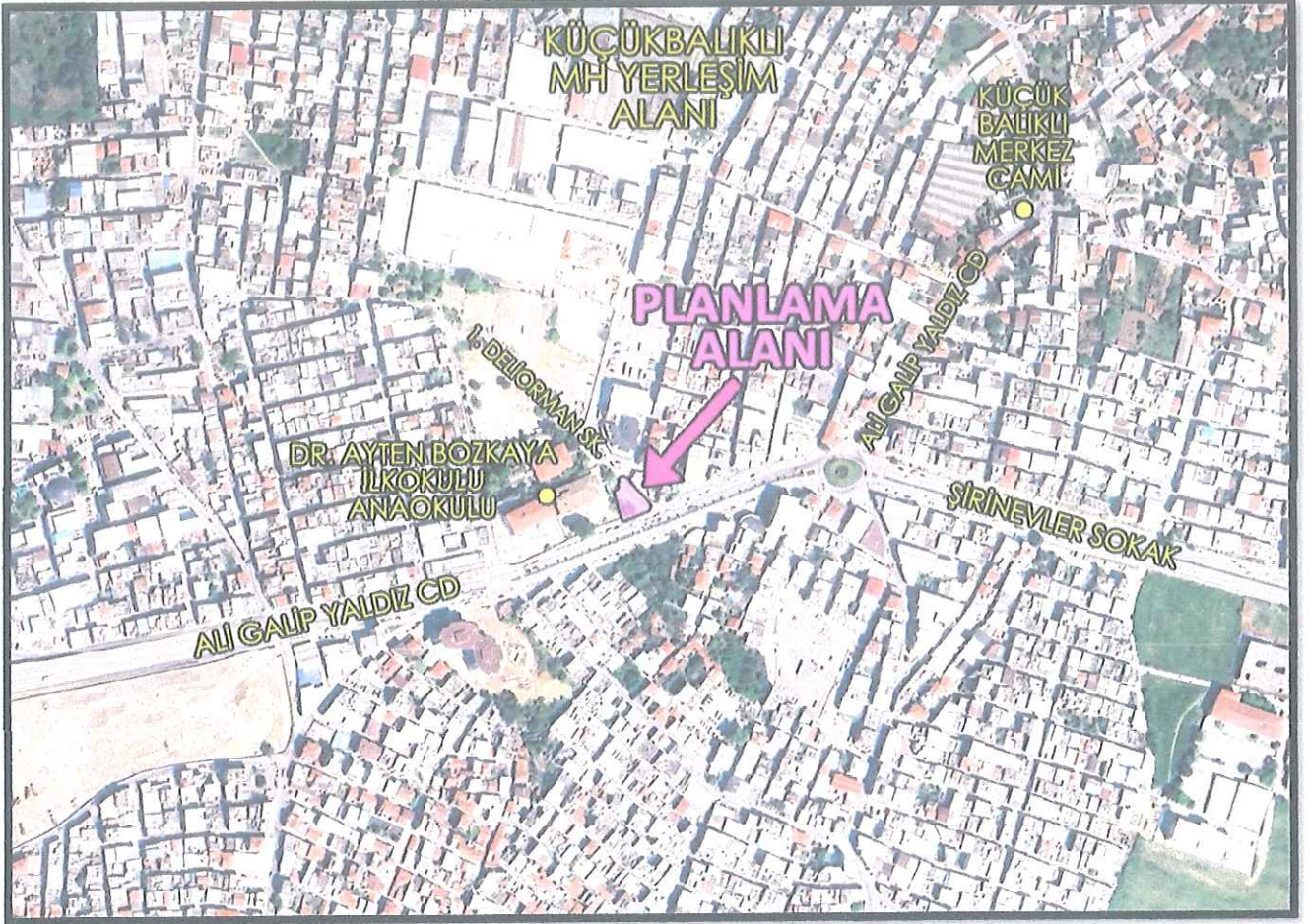


Bursa İli İdari Yapı

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlanan trafo alanı 3237 ada 12 nolu parselin güneydoğusu köşesinde kalmaktadır. Bursa kentsel yerleşim alanının kuzeyinde, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi yerleşim alanının kuzey kesiminde kalmaktadır. Alanın Osmangazi ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 12,6km'dir.

Planlama alanı güneyinde Ali Galip Yıldız Caddesine cephe almakta ve 1.Deliorman Sokaktan ulaşım sağlanmaktadır. Kuzeydoğusundaki Küçük balıklı merkez Camii'ne 425m yaklaşık mesafededir.



Planlama Alanı Konumu

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2023 yılı sonuçlarına göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.214.571 kişidir. Bu nüfus, 1.605.941 erkek ve 1.608.630 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,96'sı erkek, %50,04'ü kadındır.

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2023 yılına göre 885.273 kişidir. Bu nüfusun 443.313'ü erkek, 441.960'ı kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,08'si erkek, %49,92'si kadındır.



Osmangazi İlçesi 885.273 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfusundaki oranı %27,54 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi ilçesini sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer ilçeleri takip etmektedir.

Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	<b>885.273</b>	443.313	441.960
2022	<b>891.250</b>	446.730	444.520
2021	<b>884.451</b>	443.501	440.950
2020	<b>881.459</b>	441.739	439.720
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

Planlama alanının yer aldığı Altınova Mahallesi'nin 2023 yılına göre nüfusu 5.053kişidir.

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, Gazcılar, 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.

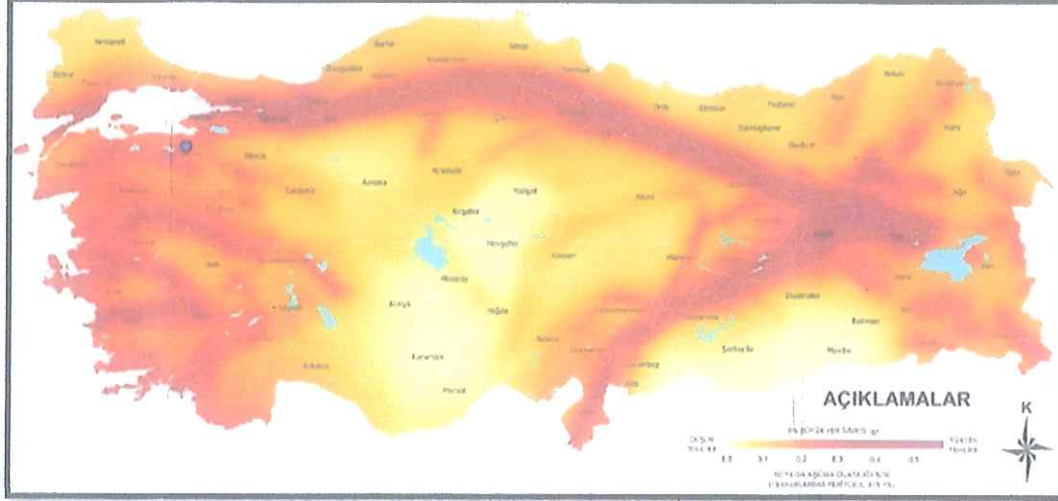


## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Hazırlanan planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

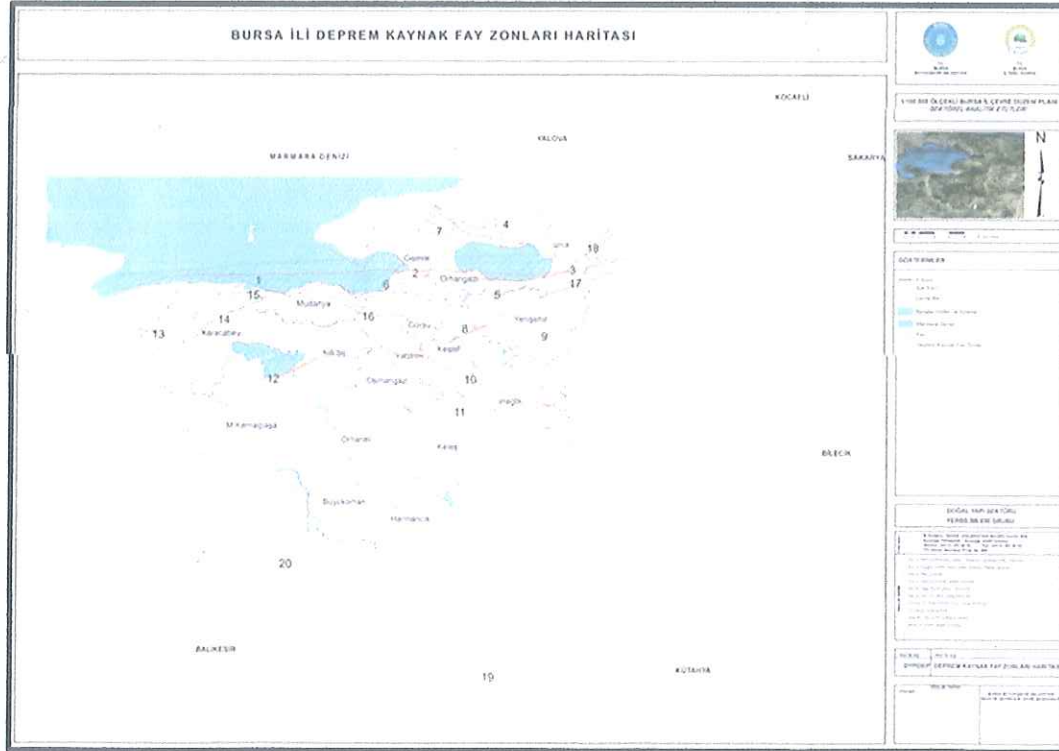
## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

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

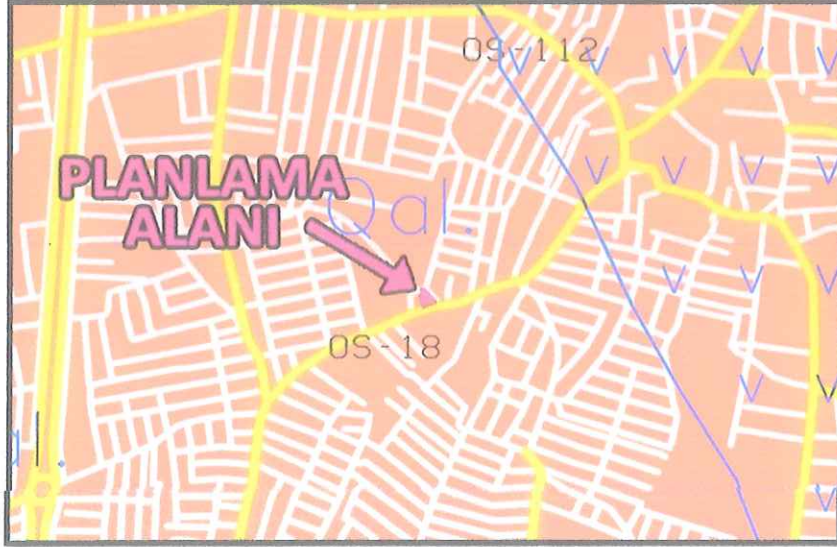


Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

*Handwritten signature*

## 2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan, Bursa Yerleşim Alanı Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüd Raporu kapsamında bulunmaktadır. Rapora göre planlanan yerleşim alanının zemin özellikleri şöyledir:



Planlama Alanlarının jeolojik Durumu

Qal1

Zemin Değerlendirme Paftasında mavi renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının çok 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:

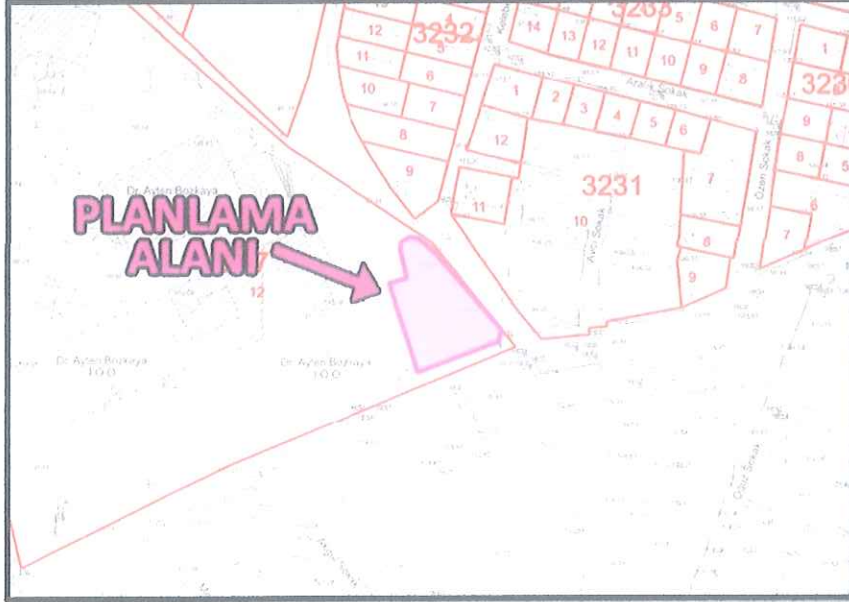
- Jeolojik olarak, killi, bloklu, çakıllı kum birimlerinden oluşmaktadır.
- Genel olarak Büyük Şehir sınırları içinde kalan alüvyon zeminlerin taşıma gücü ve yapılaşma yönünden en iyisini temsil etmektedir.
- Bu sahada yapılan arazi penetrasyon değerleri ortalama  $N > 50$  olarak tespit edilmiştir.
- Yeraltı su seviyesine 8m. ve altında rastlanmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- 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  $T_0 = 0.10 - 0.35$ sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu B2, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu alanlarda alışıla gelmiş temel sistemlerine göre, yapılaşma yönünden herhangi bir sınırlama yoktur. Ancak zemin büyütmesi olabileme riskine karşılık 8,10 kat arası yapılaşma uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüd yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alanın batı bitişiğinde Dr. Ayten Bozkaya İlkokulu, yakın çevresinde 2-3-4 katlı konutlar mevcuttur. Trafo olarak ayrılan alanın üzeri boştur.

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alan, kamu mülkiyetine aittir.



Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

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

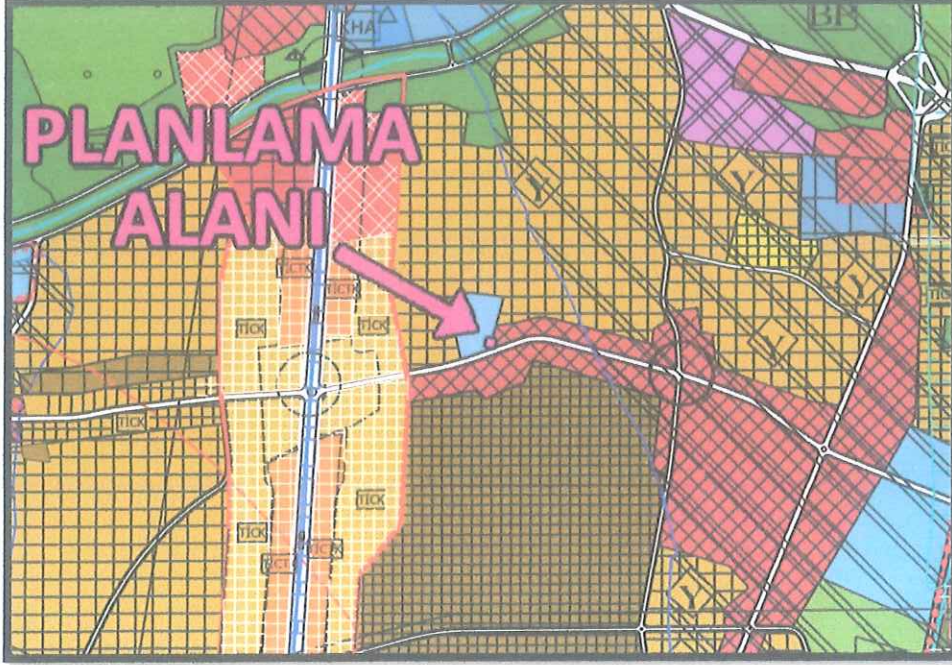


Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu



### 2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

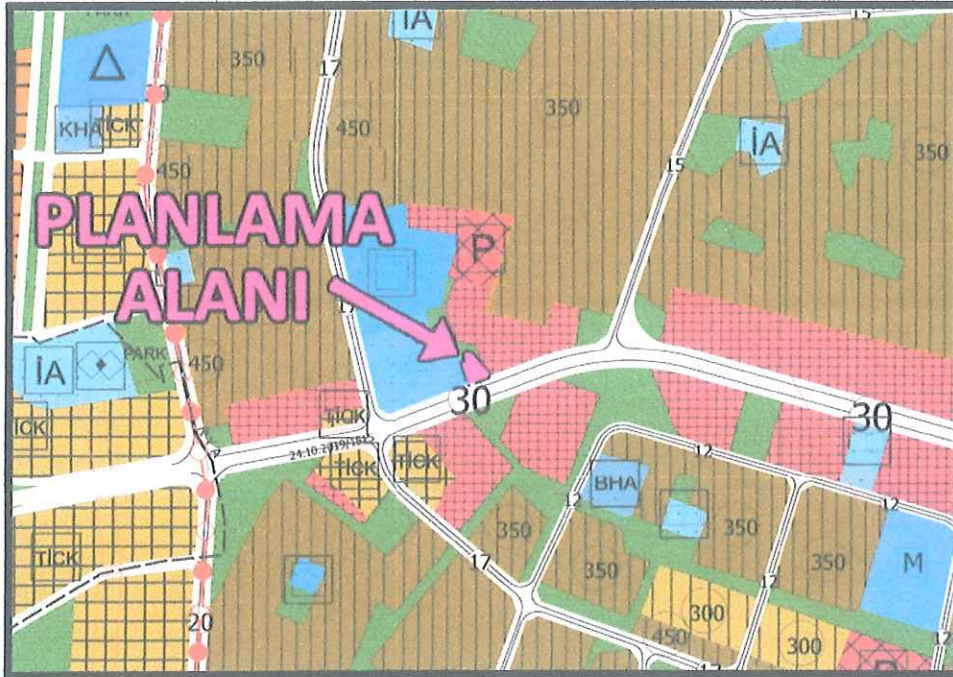
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Eğitim alanında" kalmaktadır.



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

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

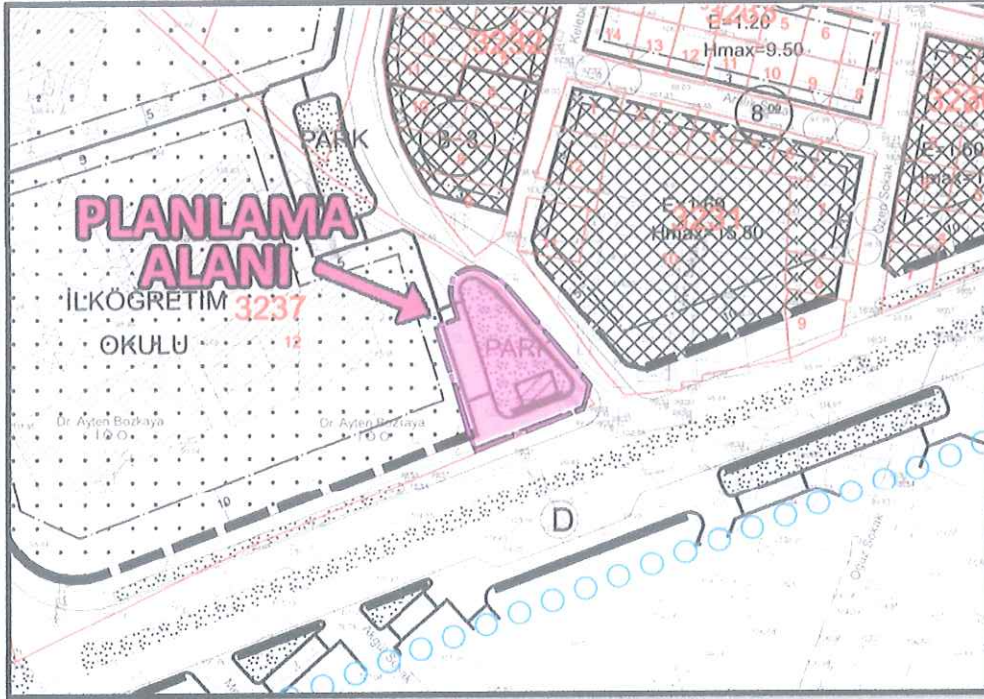
Planlama alanı, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Eğitim Alanı'nda" kalmaktadır.



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

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

Planlama alanı, onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "trafo, yol ve park alanı"nda kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

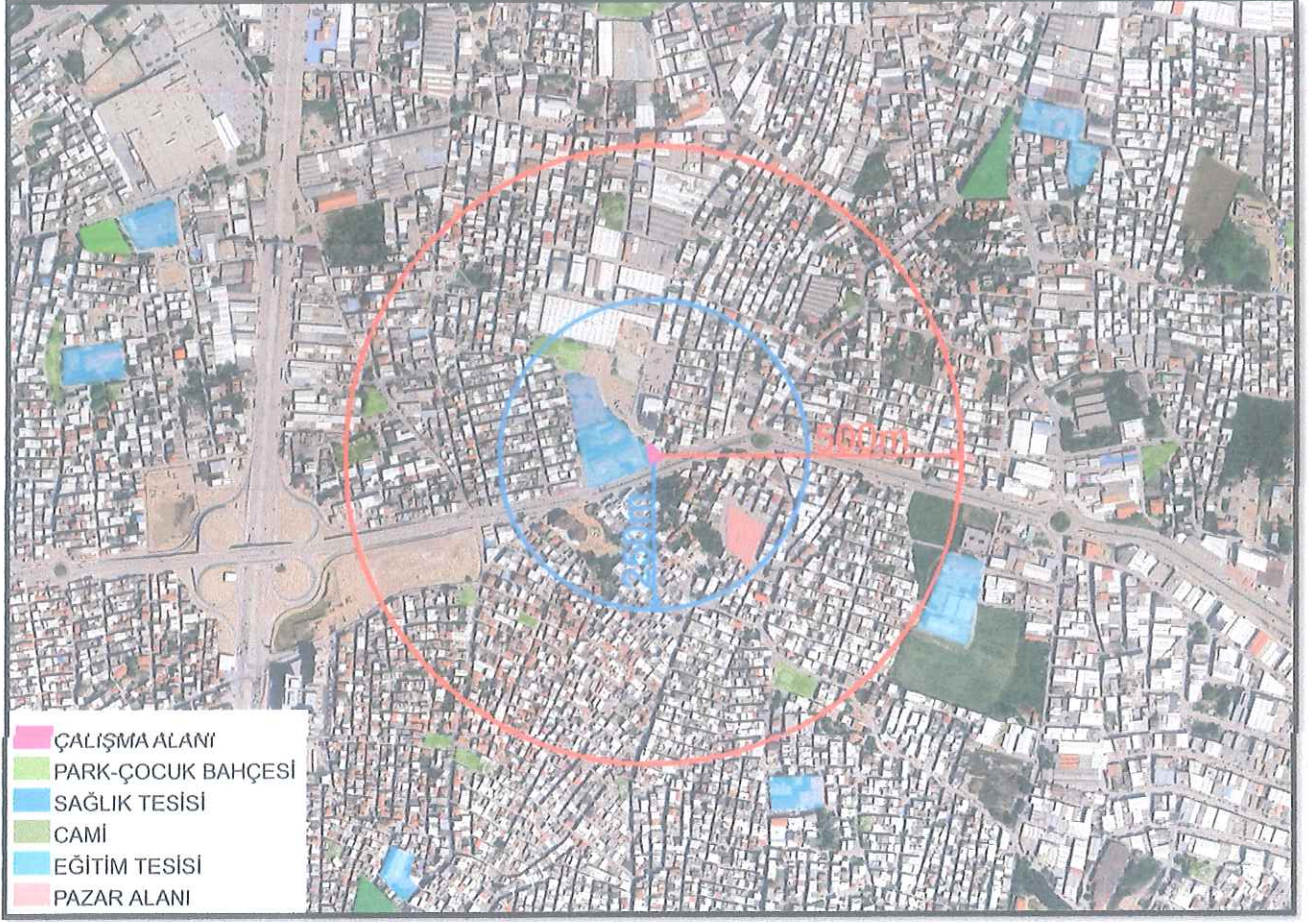
### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Mevcut imar planında 3237 ada 12 nolu parselin güneydoğu köşesindeki park alanının güneyinde planlanmış olan trafo alanına Bursagaz tarafından doğalgaz regülatörü yapılmıştır. Bu iki kullanım birbirine bitişik yapılmasının sakıncalı olması nedeniyle bölgenin enerji ihtiyacını karşılayacak trafo alanı için UEDAŞ tarafından park alanının kuzeybatısında yeni alan ayrılması talep edilmiştir.

### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının bitişiğinde eğitim tesisi çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde üç adet cami ile beş adet park alanı mevcuttur.

Planlama alanına ulaşım güneyinden cephe aldığı imar yolu ile sağlanmaktadır.



Planlama Alanları Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı ve Kullanım Alanları

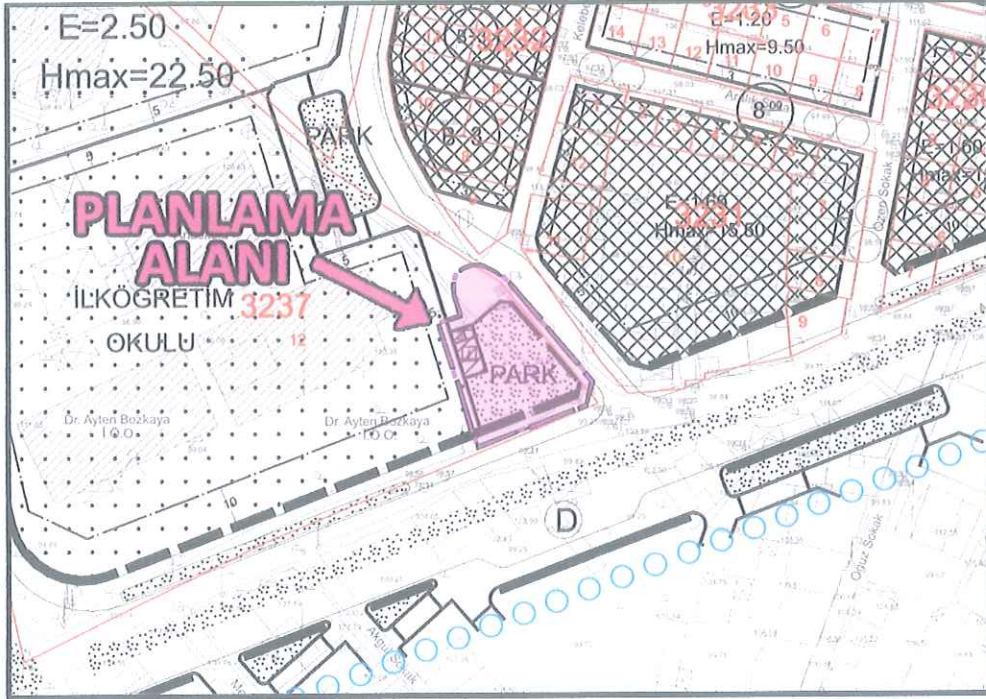
### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile;

Osmangazi İlçesi Altınova Mahallesi planında 3237 ada 12 nolu parseldeki ilköğretim tesisinin doğusunda planlanmış olan eğitim tesisi ile park alanı arasındaki dar yaya yolu kaldırılarak park alanına ilave edilmiş ve park alanının kuzeybatı köşesinde 55m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir adet trafo alanı planlanmıştır. Trafo alanı kuzeyindeki yaya yoluna cephelidir. Mevcut plandaki park alanının güneydoğu köşesinde trafo alanı ise kaldırılarak bu alan park alanına ilave edilmiştir. Kuzeyindeki yaya yolundan 3m çekme mesafesi bırakılmıştır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m <sup>2</sup> )	Öneri Plan (m <sup>2</sup> )
Trafo Alanı	61	55
Park	329	417
Yol	139	57
<b>Toplam</b>	<b>529</b>	<b>529</b>



1/1000 Ölçekli Öneri Plan Değişikliği

Hazırlanan plan değişikliği, ilgili kurumun talebi doğrultusunda hazırlandığından, teknik alt yapı amaçlı olduğundan İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.