



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ ALAŞAR MAHALLESİ 4502
ADA 6 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ALAŞAR REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUPLU İMŞENİ PLANCI
Dip No: TMMOB-42351
Oda SMO No 2261

UİP-161079009

Kâtip Üye
Özge KAYA

Kâtip Üye
Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
08.01.2025 tarih ve 7 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
18.03.2025 tarih ve 295 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



1. PLANLAMA ALANI KAPSAM VE AMAÇ

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Alaşar Mahallesi

Plan Adı: Bursa İli Osmangazi İlçesi Alaşar Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği



23.05.2024 tarih ve 55476 sayılı dilekçe ile Alaşar Mahallesi 4502 ada 6 parselle ilişkin, parselin batısında kalan ve komşuluğunda bulunan imar planı ile arasında kalan 253 metrekarelik tanımsız alanın Konut Alanı olarak değerlendirilmesine yönelik plan değişikliği teklifi sunulmuştur.

2. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

2.1. KONUMU:

Bursa Türkiye’nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan bir il merkezidir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa’ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir’dir. (Harita 1)

Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi’ni oluştururken 5216 sayılı “Büyükşehir Yasası” kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil olmuştur.

Bursa İl geneli itibariyle 2010 yılı nüfusu 2.605.495, yüzölçümü 10.422 km², nüfus yoğunluğu ise km²’de 250 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3,5 ini barındırır. (2020 yılı Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. (TÜİK)

2.2.NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2020 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 3.056.120 kişiye çıkmıştır. (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

Bursa Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi’nin de yer aldığı ve Uludağ’ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır.

2.3. EKONOMİK YAPISI

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir’den sonra 4’ üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli’nden sonra 5. nci sıradadır.

Bursa İli’nin Türkiye GSMH’ sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH’ nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir.

İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517’e yükselmiştir. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Bursa’da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir. Bu nüfus artış oranına göre tarım sektöründe çalışanların daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

2.4. FİZİKSEL YAPISI

TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

Bursa ilinin yaklaşık %35'ini dağlar, %17'sini ovalar kaplar. Bursa Ovası'ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulı tarım yapılmaktadır.

AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğeri önemli akarsularıdır. Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliğı göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliğı görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14,4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5,1, Temmuz ayı için 24,1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60,8 mm'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115,7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa'nın toplam alanının % 30'unu ekili dikili alanlar, % 1.67'sini nadas alanları ve % 5.14'ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde, Orhanlı ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa'da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüvyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüvyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

ULAŞIM:

Ayrıca, Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır.

Doğru kesimde ; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,

Kuzey kesimde ; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu

Batı Kesimde ; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

Bursa'da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmanlı hattının kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Karayolları açısından bizzat kendisi odak oluşturma özelliğine sahiptir. Denizyolu ulaşımı, Mudanya ve Gemlik'ten sağlanırken, havayolu ulaşımı, Bursa Yenişehir Havaalanı'ndan sağlanmaktadır. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

DEPREM DURUMU:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre I. Derece Deprem Bölgesi sınırında yer almaktadır.

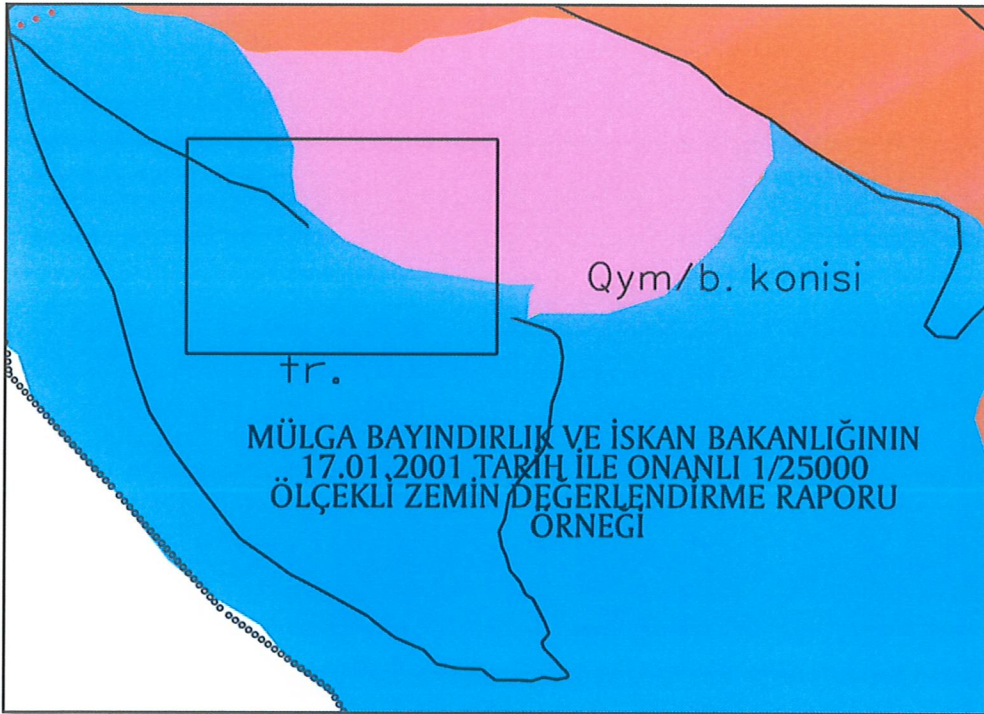
Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölçük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü -Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İzmit Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremde planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, M=4,9) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

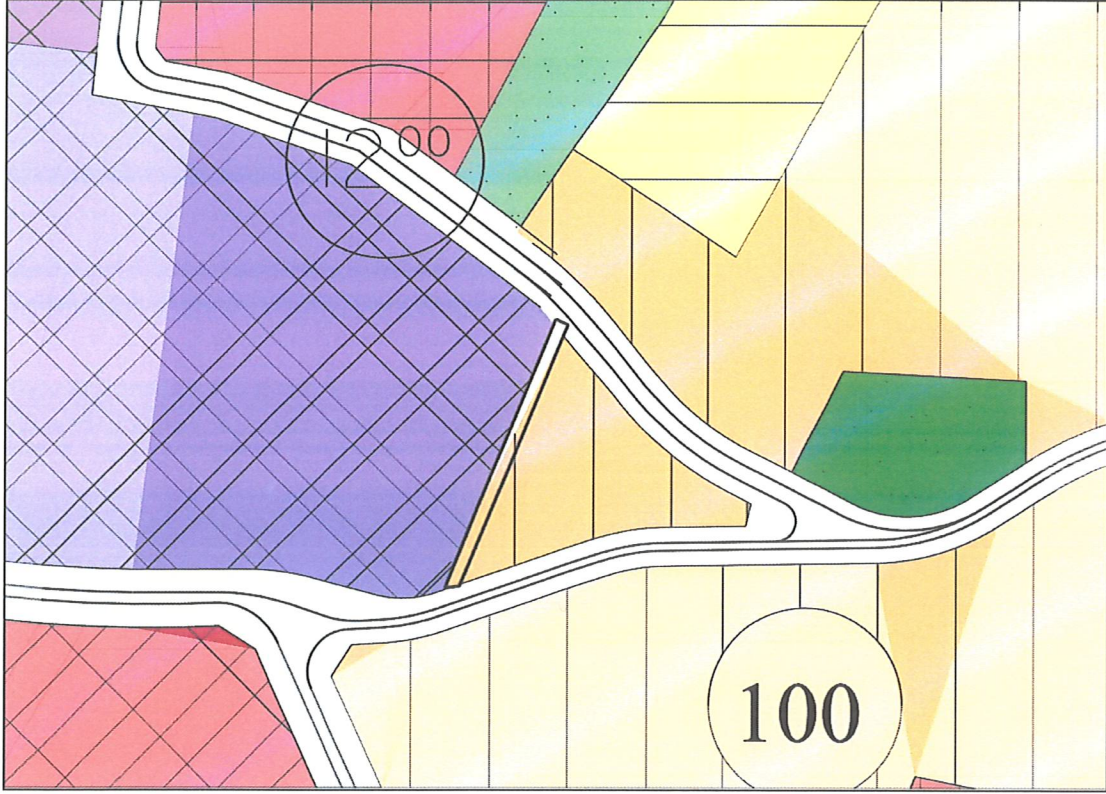
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.



3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Harita 1: 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı



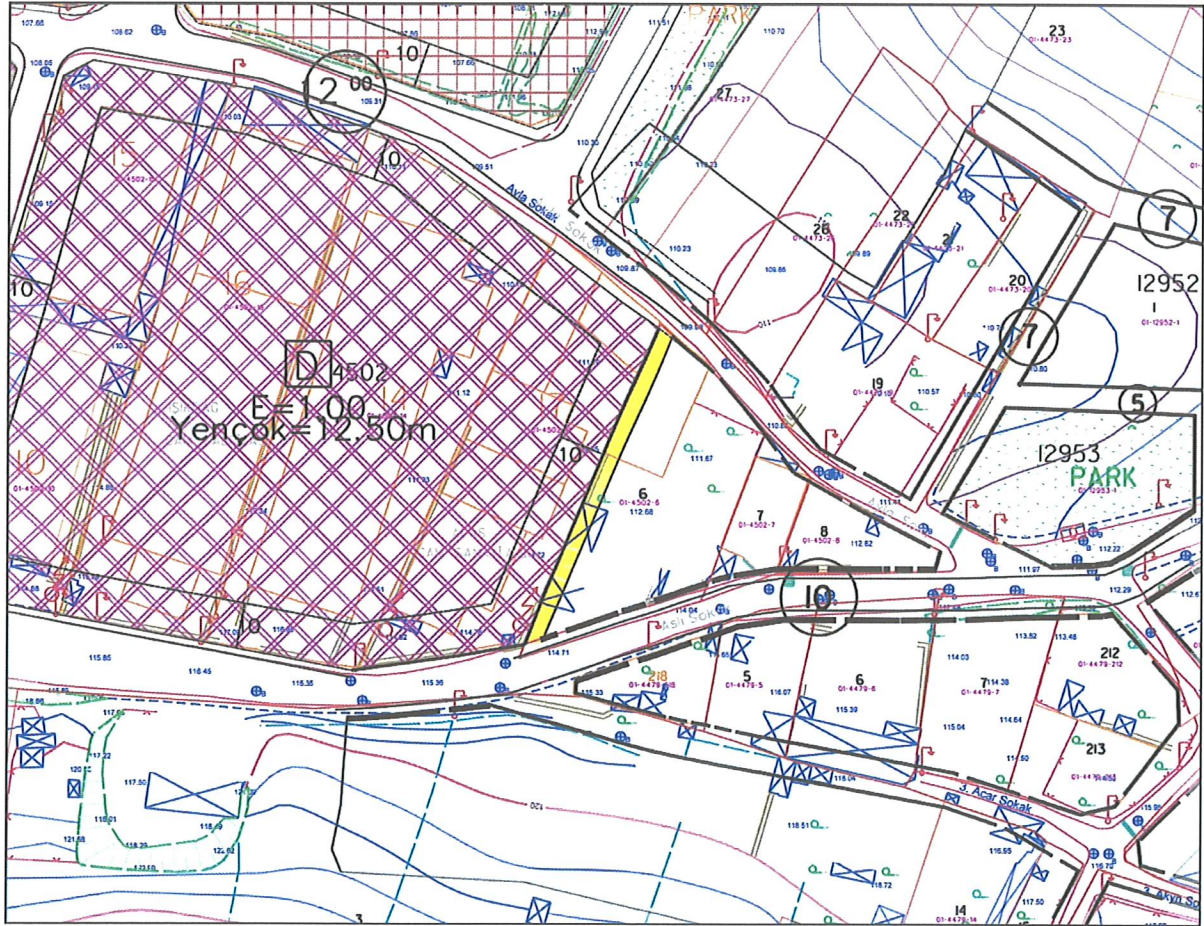
Alaşar Mahallesi 4502 ada 6 parsel, onaylı Osmangazi Merkez Nazım İmar Planında 100 KHA Konut Alanı, kısmen de tanımsız alanda kalmaktadır.

3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Alaşar Mahallesi 4502 ada 6 parsel; Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 16.04.2001 tarih ve 16021066-093 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Alaşar Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu S-2 Konut Alanı ve tanımsız alan kapsamında ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.10.2019 tarih ve 1501 sayılı Kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planında kapsamında tanımsız alanda alanda kalmaktadır.

Yapılan incelemede, her iki planda da Yol Alanı olarak görülen alanın sembolünün eksik olmasından kaynaklı karışıklığa neden olduğu tespit edilmiştir.

Alanda yapılan incelemede, tanımsız olan alanın Yol Alanı olabileceği kanaatine varılmıştır.

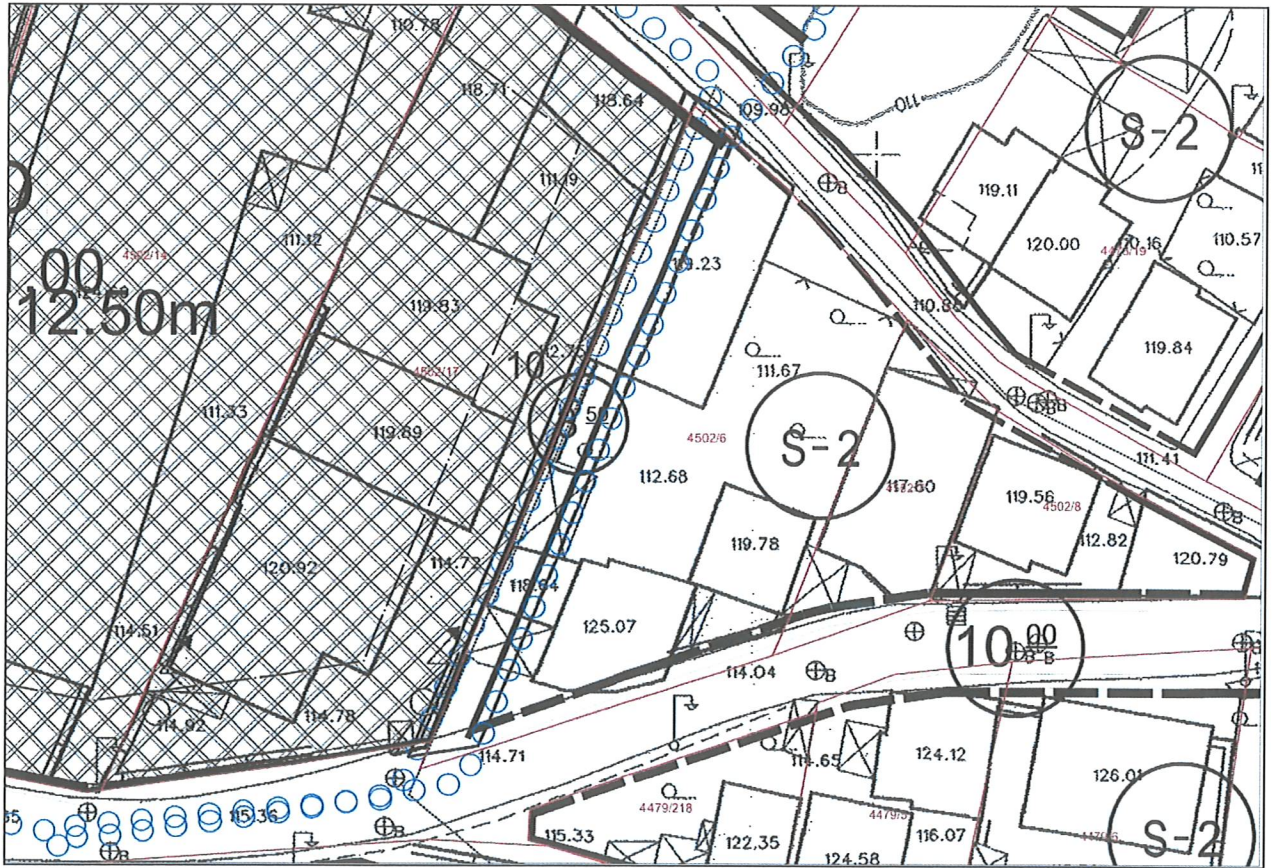


Şekil 1: Mülga 1/1000 ölçekli UİP örneği

4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Parsele ilişkin tarafımıza iletilen birincil talepte, plan değişikliğine konu Yol Alanının Alaşar Revizyon UİP'e dahil edilerek, 4502 ada 6 parsel Konut Alanı olarak eklenmesi talep edilmiştir. Alaşar Mahallesi 4502 ada 6 parsel parselin batısında ve komşuluğunda bulunan imar planı ile arasında kalan 253 metrekarelik tanımsız alanın *S-2 Konut Alanı* olarak düzenlendiği şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli Alaşar Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu plan değişikliği Osmangazi Belediye Meclisinin 04.09.2024 tarih ve 352 sayılı kararı ile uygun görülmüş ancak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.10.2024 tarih ve 1073 sayılı kararı ile teklife konu alanın Alaşar Uygulama İmar Planında *Yol Alanı* olarak planlı olduğu görüldüğünden tekrar değerlendirilmek üzere Belediyesine iadesine karar verildiği bildirilmiştir.

Alanda yapılan incelemede, tanımsız olan alanın Yol Alanı olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu bağlamda parsel malikinin birincil talebinin reddine ve Alaşar Mahallesi 4502 ada 6 parselin batısında kalan 253 metrekarelik Alanın *3.50 m Yol Alanı* olarak düzenlendiği şeklinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Alaşar Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ve 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı plan değişiklikleri hazırlanmıştır.



Şekil 2: 1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği

5. YAZIŞMALAR



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 37108068250
Adı Soyadı : DİLEK ALTAN TÜRKMEN
Belge Grubu : A
Sektör : Kamu
Geçerlilik Tarihi : 17.11.2025

Yukarıda bilgileri verilen **37108068250** T.C. Kimlik No'lu **DİLEK ALTAN TÜRKMEN** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklünecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 1073

Özeti: Osmangazi Belediyesine ait 1/1000
ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri

-2-

Belediyesine İade Edilen Kararlar:

15) 04.09.2024 tarih ve 352 sayılı Meclis Kararının Alaşar Uygulama İmar Planında Yol Alanı olarak planlı olduğu görüldüğünden tekrar değerlendirilmek üzere Belediye*yesine iade edilmesine,*

16) 04.09.2024 tarih ve 357 sayılı Meclis Kararının dosyanın yeniden değerlendirilmesi gerektiğinden Belediye*yesine iade edilmesine,*

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddesine istinaden; oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden 'İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği'ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili ilçe belediyesi yetkili ve sorumludur.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Osmangazi Belediye Meclisinin, 03.05.2023 tarihli ve 293 sayılı Meclis Kararı, 05.06.2024 tarihli ve 248 sayılı Meclis Kararı, 04.09.2024 tarihli ve 348, 349, 350, 351, 354, 355, 358, 359, 360, 377 sayılı Meclis Kararları ile 09.10.2024 tarih ve 478 sayılı Meclis Kararının uygun olduğuna,

03.07.2024 tarihli ve 302 sayılı Meclis Kararında; Ovaakça-Eğitim Mahallesi, 7147 ada, 3 parselde yapılan (Özel Yurt Alanı) mevcut ruhsatlı yapının yapılaşma hakkının korunduğu E:1.00 olarak düzenlenmesine; Ovaakça Santral Mahallesi, 10359-10360 adalarda bulunan "BHA" ve "Park Alanı"nın planlama alanı içerisinde uygun alanlara kaydırılarak bahse konu alanın yeniden "Konut Alanı"na alınmasına; Ovaakça-Santral Mahallesi, 7839 ada, 1-2 parselin yapılaşma haklarının korunduğu "Konut Alanı"nda KAKS:0.70 olarak ve çevresinin düzenlediği şekliyle; Ovaakça-Merkez Mahallesi, 6796 ada, 9 parselin "Ticaret Alanı"ndan "Otel Alanı"na alınmasına ilişkin askı itirazının, söz konusu alana ilişkin daha önce 03.05.2023 tarih ve 293 sayılı Meclis Kararı ile ilçe Belediyesi Meclisince kabul edilip, Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisine onaylanmak üzere gönderilmiş ve İmar ve Bayındırlık Komisyonunda bekleyen aynı fonksiyonlu 1/1000 ölçekli UİP değişikliği dosyası olduğundan ve "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği"ne tabi olması sebebiyle askı itirazının uygun olmadığı şekliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

04.09.2024 tarihli ve 352 sayılı Meclis Kararının Alaşar Uygulama İmar Planında Yol Alanı olarak planlı olduğu görüldüğünden tekrar değerlendirilmek üzere **Belediyesine iade edilmesine,**

04.09.2024 tarihli ve 357 sayılı Meclis Kararının dosyanın yeniden değerlendirilmesi gerektiğinden **Belediyesine iade edilmesine,**

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği"ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili İlçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 22.10.2024 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa BOZBEY
Meclis Başkanı

Armağan ELÇİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye