

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALTINOVA MAHALLESİ, 3199 ADA,  
120,135,269 ve 271 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ŞENOL HATİPOĞLU  
ŞEHİR PLANÇISI  
Sicil No:3269  
Beşevler Mah. 6. Cad. Sk. No:1  
Daire:6 Ziya İş Merkezi Nilüfer/Bursa  
Çekirge V.D. 18 61703756

TURGUT YALKI  
A GRUBU ŞEHİR PLANÇISI  
Oda Sicil No: 271 Büro Sicil No: 16610047  
Dip. No: 0131 1971/3901  
Konak Mh. Merkez Sk. No:43 Kat:1  
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Nilüfer / BURSA

Katip Üye  
Zeynep KURT

Katip Üye  
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Plan İşlem Numarası:  
UIP-...16456242....

Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
08/12/2021 tarih ve 618 sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.

Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ  
Osmangazi Belediye Başkan  
Vekili

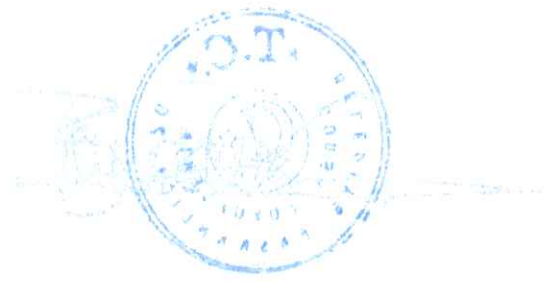
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
22.02.2021 tarih ve 419 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı



THROUGHOUT  
A GENERAL REVIEW OF THE  
SOURCES OF INFORMATION  
THESE ARE THE MAIN  
SOURCES OF INFORMATION  
AND THE MAIN SOURCES

GENERAL REVIEW  
SOURCES OF INFORMATION  
THESE ARE THE MAIN  
SOURCES OF INFORMATION  
AND THE MAIN SOURCES



## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı Bursa ili ,Osmangazi ilçesi, Altınova Mahallesi 3199 Ada 120,135,136 Parselleri kapsamakta olup alan toplam alan 97.967,88 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

NİTELİĞİ	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM(m <sup>2</sup> )
TARLA	3199	120	4.244,00
TARLA	3199	135	4.426,14
TARLA	5864	136	1.067,65
		<b>TOPLAM</b>	<b>9.737,79</b>

Plan değişikliği önerilen alanda oluşturulan yeni imar koşulları bölgede yapılan inceleme ve analizler sonucunda, parsel sahiplerinin talepleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu olan parseller halen "Tarla" vasıflıdır ve niteliğine uygun olmayacak şekilde parseller üzerinde çok sayıda farklı tip ve yapıda bina bulunmaktadır. Bu binaların hisseli parsel usulünce ve plana aykırı şekilde (hatta büyük bölümünün plan onama tarihinden önce) olduğu, ruhsat v.b bulunmadığı tespit edilmiştir. Tarla vasıflı taşınmazların bazı bölümlerinde yer yer boşluklar bulunmakta olmasına karşın büyük oranda doluluk üst seviyededir. Mevcut imar planı incelendiğinde ada bazında yapılaşma izni bulunduğu alanın fonksiyonunun konut alanı olarak tanımlandığı yapılaşma koşullarının da Emsal=1,20 Yençok=9,50 Ayrık Nizam olacak şekilde tanımlandığı belirlenmiştir.

Yukarıda bahsedilen hisseli mülkiyette bulunan tarlaların yapılaşmamış kısımlarına sahip maliklerin "imar uygulamasının hayata geçmemesi ve müstakil parsellerinin oluşmaması" sebebiyle açtıkları izaleyi şüyu davası devam etmektedir. Çok sayıda bina bulunması kimi yapıların imar planında yolda ya da yeşil alanda kalması nedeniyle izaleyi şüyu davasının seyri de olumsuz etkilenmektedir. Bu nedenle maliklerin talebiyle imar uygulamasının hızlandırmaya yönelik çalışmalara başlanmış ilgili ilçe belediyesi teknik ve idari personeliyle görüşmeler yürütülerek plan değişikliği düzenlenmesine karar verilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğinin amacı hem bina sahibi olan hem de hisseleri boş durumda olan maliklerin mağduriyetini minimuma indiren, mevzuata uygun bir çözüm bulma şeklindedir.

Hazırlanan plan değişikliği kamuya ait sosyal donatı alanı toplamında artış sağlanmış, konut alanı yüzölçüm ve yapılaşma yoğunluğu açısından artırılmamıştır. Ancak Spor Alanı olarak tanımlı alanda kalan kimi yapılar konut alanına alınarak mümkün olduğunca korunmuş, boş konut alanlarının bir kısmı da yeşil alan ve yol olarak ayrılmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği önerilen alan incelendiğinde yakın çevresinde 11 Eylül Bulvarı(Yakın Çevre Yolu), Altınova Spor Tesisleri, Küçükbalıklı ve Altınova Parkları bulunduğu gözlenmiştir. Bölgenin dokusu detaylı incelendiğinde genel olarak konut ve küçük sanayi alanları ile yer yer orta ölçekli sanayi tesislerinin iç içe bulunduğu, organik dokunun hakim olduğu, doluluğun üst seviyede olduğu plansız yapılaşmış bir yerleşim olarak özetlenebilecek bir yapılaşma mevcuttur.

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Altınova Mahallesi'nde yer almaktadır ve taşınmazın bulunduğu alana Kent Merkezi'nden kuzeye devam eden ve İstanbul Yolu olarak bilinen aks üzerinden ulaşılabilir. Planlama alanının bulunduğu genel olarak ova olarak tabir edilen alan, kent merkezine yakın sayılabilecek bir bölgededir ve kent merkezi ile 1.derecede etkileşim halindedir.

Planlama Alanının konumuna bakarsak Merkez yerleşmesinin kuzey aksında devam eden ve 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) ile kesilen sınırındadır. İki ana ulaşım ve ticaret aksına cepheli olan planlama alanı (11 Eylül Bulvarı ve İstanbul Yolu) ulaşılabilirlik açısından avantajlı konumdadır.



### 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır.

2011 yılında ise Türkiye GSYİH'sı % 8,8 oranında büyümüştür. 2011 yılı Türkiye GSYİH'sı 774 milyar dolar olup, yaklaşık % 4'ünün Bursa tarafından oluşturulduğu varsayımıyla, Bursa'nın 2011 yılı GSYİH'sı 31 milyar dolardır. TÜİK tarafından açıklanan rakamlar ışığında 2011 yılında kişi başına düşen gelirin, Bursa'da 11.673 dolar seviyesinde olduğunu tahmin edilmektedir. TÜİK, 2011 yılında Türkiye geneli için kişi başına geliri 10.469 dolar olarak açıklamıştır.

2012 yılında Türkiye GSYİH'sı % 9,2 oranında büyümüştür. 2012 yılı Türkiye GSYİH'sı 786 milyar dolar olup, yaklaşık % 4'ünün Bursa tarafından yaratıldığı varsayımıyla, Bursa'nın 2012 yılı GSYİH'sı yaklaşık 32 milyar dolardır. TÜİK tarafından açıklanan rakamlar ışığında 2012 yılında kişi başına düşen gelirin, Bursa'da 11.700 dolar seviyesinde olduğunu tahmin ediyoruz. TÜİK, 2012 yılında Türkiye geneli için kişi başına geliri 10.504 dolar olarak açıklamıştır.

En son açıklanan 2011 yılı illerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırması (SEGE) sonuçlarına göre; sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir, Kocaeli ve Antalya'nın ardından 6. sırada yer almaktadır.

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1,8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2,2 oranında gelişme sağlamıştır.

Sektörler	02.01.2013 İtibariyle Üye Sayımız	% Dağılım
Tekstil	4.091	12,1
Hazır Giyim ve Konfeksiyon	1.607	4,8
İnşaat ve Yapı Kooperatifleri	5.110	15,2
Gıda-Tarım-Hayvancılık	4.070	12,1
Otomotiv Ana ve Yan Sanayii ve Ticareti	1.794	5,3
Makine-Metal Sanayii ve Ticareti	3.039	9,0
Elektrik ve Elektronik	693	2,1
Basın-Yayın-Matbaa ve Ambalaj	547	1,6
Nakliye ve Ulaştırma	1.777	5,3
Ağaç-Orman Ürünleri ve Mobilya	1.026	3,0
Sağlık	966	2,9
Plastik ve Kauçuk Sanayii	807	2,4
Deri ve Ayakkabı	304	0,9
Kimya Sanayii ve Ticareti	1.082	3,2
Madencilik	199	0,6
Turizm	1.111	3,3
Bilişim	867	2,6
Eğitim	440	1,3
Finans	1.249	3,7
Hizmet Sektörü	2.446	7,3
Diğer	486	1,4
Toplam	33.711	100,0

KAYNAK: BTO Oda Sicil Kayıtları

## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının etkilediği/etkilendiği alan genel olarak kent maktoformu içinde merkez sayılabilecek alan içerisindedir. Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu aks değerlendirildiğinde farklı tipte yapılaşmanın hakim olduğu, sosyal teknik altyapı açısından farklılık taşıyan alanlar olduğu gözlenmiştir. Bölgede planlı yapılaşmış görece altyapı standartları mevcutta öngörülen oranlara yakın alanlar oldukça sınırlı iken sınırlı/yetersiz altyapı standartlarına sahip alanlar oldukça fazladır. Taşınmazın yakın çevresinde Sanayi Alanları, Konut Alanları içi içe geçmiş durumdadır.

Yapılan imar plan değişikliği mevcut sosyal donatı/konut alanı dengesini bozmadan sadece imar hatlarında düzenleme yapılmasının kapsadığı için mevcut planların teknik sosyal altyapı alanlarına olumsuz etki yapacak nitelikte değildir. Bu açıdan mevcut duruma olumsuz bir etki yapacak nüfus ve inşaat yoğunluğu getirip getirmeyeceği değerlendirildiğinde bu haliyle plan kriterleri açısından nüfus ve yoğunluk artırıcı bir etki yapmayacağı açıktır.

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu haritası üzerinde planlama bölgesi şematik işaretlenmiştir.



### 2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının onaylı Jeolojik ve Jeoteknik Raporunun, onay tarihi ile birlikte raporun "Sonuç ve Öneriler" kısmı dilekçemize istinaden Büyükşehir Belediyesi tarafından verilecektir.

### 2.4.3. Morfolojik Yapı (Jeolojik yapının biçim ve formu)

Planlama alanının etkilediği alan genel itibari ile bitişik nizam yapıların bulunduğu bölgedir.

#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının etkilediği alan genel anlamda düz bir konumdadır. Planlama alanının genelinde yaklaşık 30 - 40 cm yükseklik bulunmaktadır.

#### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanının da bulunan parseller kuzey yönelim göstermektedir.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı ve çevresinin genel olarak konut, sanayi alanı olarak yapılaşmıştır, Alanın kuzey sınırını oluşturan 11 Eylül Bulvarının kuzeyinde ise büyük alan kullanımlı kamusal alanlar mevcuttur. (Adalet Sarayı, Müftülük, Orman Bölge Müdürlüğü, Fuar Alanı v.b) Plan değişikliği yapılan parsellerin bulunduğu yerleşim detay incelendiğinde ise imar planında konut alanı olarak planlanmasına karşın fiilen konut alanı yanında küçük sanayi alanları, atölyeler, orta ölçekli sanayi tesislerinin de bulunduğu gözlenmiştir.

Bu yerleşimin genelinde spor alanı, park alanı v.b oldukça sınırlı iken plan değişikliği yapılan parsellerin yakın çevresinde spor alanı, park alanı gibi kullanımların bulunduğu gözlenmiştir.

Ana akslar boyunca zemin altı ticaret kullanımı yaygındır. Bölgede yakın çevreye hitap eden okul, özel okul, resmi kurum alanları v.b teknik ve sosyal altyapı alanları düzensiz şekilde yer seçmiş durumdadır. Genel olarak yeni yapı stoğu sınırlıdır. Binalar yarı yarıya oranda iyi durumda olup eskimiş dokuya da rastlanmıştır.

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı 4 parseli kapsamakta olup toplamda 8878,81 m<sup>2</sup>'dir.

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

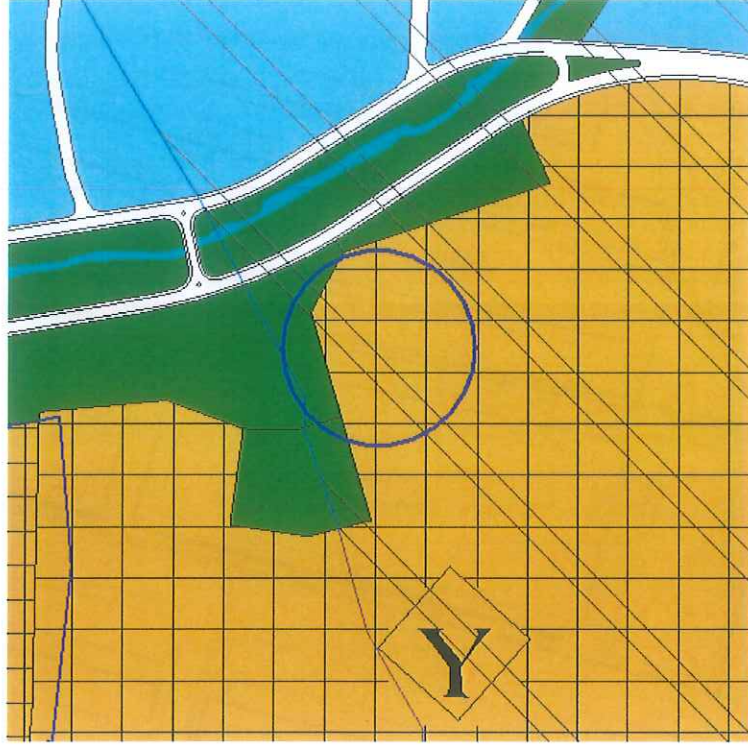
Planlama alanının mevcut 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında parseller Mevcut Kentsel Yerleşim Alanında kalmaktadır.



### 2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının mevcut 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Orta Yoğunluklu Konut Alanında kalmaktadır.





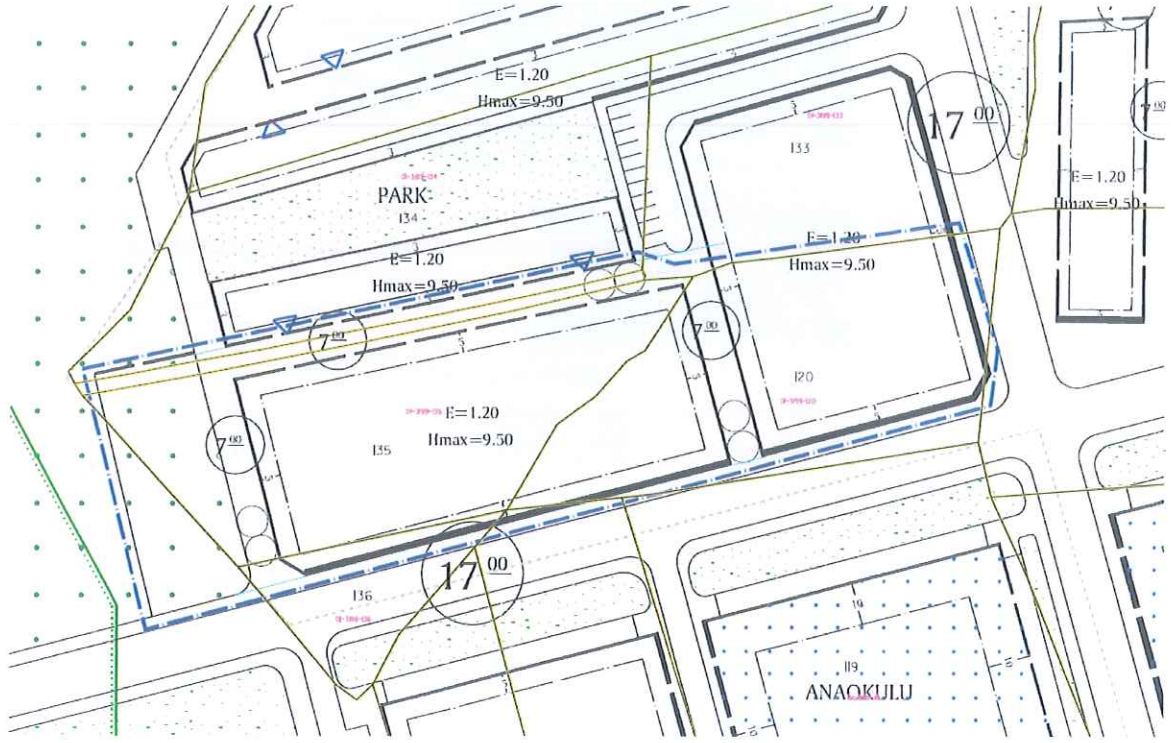
### 2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "350 Yoğunluklu Konut Alanı" tanımlı alanda kalmaktadır.



### 2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı aşağıdaki gibidir.



Plan değişikliğine konu olan parseller yürürlükteki imar planına göre Konut Alanı, Yol, Otopark, Park ve Spor Alanı olarak planlanmıştır. Konut Alanları için öngörülen yapılaşma koşulları Ayrık Nizam Emsal=1,20 Yençok=9,50 m olacak şekilde tanımlanmıştır.

## PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 2.8. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı Bursa ili ,Osmangazi ilçesi, Altınova Mahallesi 3199 Ada 120,135,136 Parselleri kapsamakta olup alan toplam alan 97.967,88 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

Plan değişikliği önerilen alanda oluşturulan yeni imar koşulları bölgede yapılan inceleme ve analizler sonucunda, parsel sahiplerinin talepleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu olan parseller halen "Tarla" vasıflıdır ve niteliğine uygun olmayacak şekilde parseller üzerinde çok sayıda farklı tip ve yapıda bina bulunmaktadır. Bu binaların hisseli parsel usulünce ve plana aykırı şekilde (hatta büyük bölümünün plan onama tarihinden önce) olduğu, ruhsat v.b bulunmadığı tespit edilmiştir. Tarla vasıflı taşınmazların bazı bölümlerinde yer yer boşluklar bulunmakta olmasına karşın büyük oranda doluluk üst seviyededir. Mevcut imar planı incelendiğinde ada bazında yapılaşma izni bulunduğu alanın fonksiyonunun konut alanı olarak tanımlandığı yapılaşma koşullarının da Emsal=1,20 Yençok=9,50 Ayrık Nizam olacak şekilde tanımlandığı belirlenmiştir.

Yukarıda bahsedilen hisseli mülkiyette bulunan tarlaların yapılaşmamış kısımlarına sahip maliklerin "imar uygulamasının hayata geçmemesi ve müstakil parsellerinin oluşmaması" sebebiyle açtıkları izaleyi şüyu davası devam etmektedir. Çok sayıda bina bulunması kimi yapıların imar planında yolda ya da yeşil alanda kalması nedeniyle izaleyi şüyu davasının seyri de olumsuz etkilenmektedir. Bu nedenle maliklerin talebiyle imar uygulamasının hızlandırmaya yönelik çalışmalara başlanmış ilgili ilçe belediyesi teknik ve idari personeliyle görüşmeler yürütülerek plan değişikliği düzenlenmesine karar verilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğinin amacı hem bina sahibi olan hem de hisseleri boş durumda olan maliklerin mağduriyetini minimuma indiren, mevzuata uygun bir çözüm bulma şeklindedir.

Hazırlanan plan değişikliği kamuya ait sosyal donatı alanı toplamında artış sağlanmış, konut alanı yüzölçümü ve yapılaşma yoğunluğu açısından artırılmamıştır. Ancak Spor Alanı olarak tanımlı alanda kalan kimi yapılar konut alanına alınarak mümkün olduğunca korunmuş, boş konut alanlarının bir kısmı da yeşil alan ve yol olarak ayrılmıştır.

## 2.9. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Ulaşım açısından özellikle ana yolların yeterli olduğu söylenemez ancak merkez yerleşim kadar özellikle trafiğin yoğun olduğu saatlerde tıkanma yaşanmaktadır. İç yollarda ise genel olarak sıkışıklık yaşanmamaktadır.

Planlama alanı ve çevresinin genel olarak konut, sanayi alanı ve ana akslar boyunca zemin katlarda ticaret kullanımı olarak yapılaşmıştır. Genel olarak yapılaşma oldukça yoğundur ve doluluk üst seviyededir.

Plan değişikliği önerilen alan incelendiğinde yakın çevresinde Büyük Alan kullanımlı Kamu Alanları (Müftülük, Adliye, Fuar Merkezi, Orman Bölge Müdürlüğü), Sanayi Alanları, Ticaret Alanları, yüksek yoğunlukta plansız yapılaşmış konut alanları ve küçük sanayi alanları mevcuttur. Planlama alanı Konut ve Küçük Sanayi Karma alanında kalmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölge arazi kullanım açısından değerlendirildiğinde Konut kullanımının yaygın olduğu ana akslar boyunca zemin katlarda yere yer ticaret kullanımının bulunduğu gözlenmiştir.

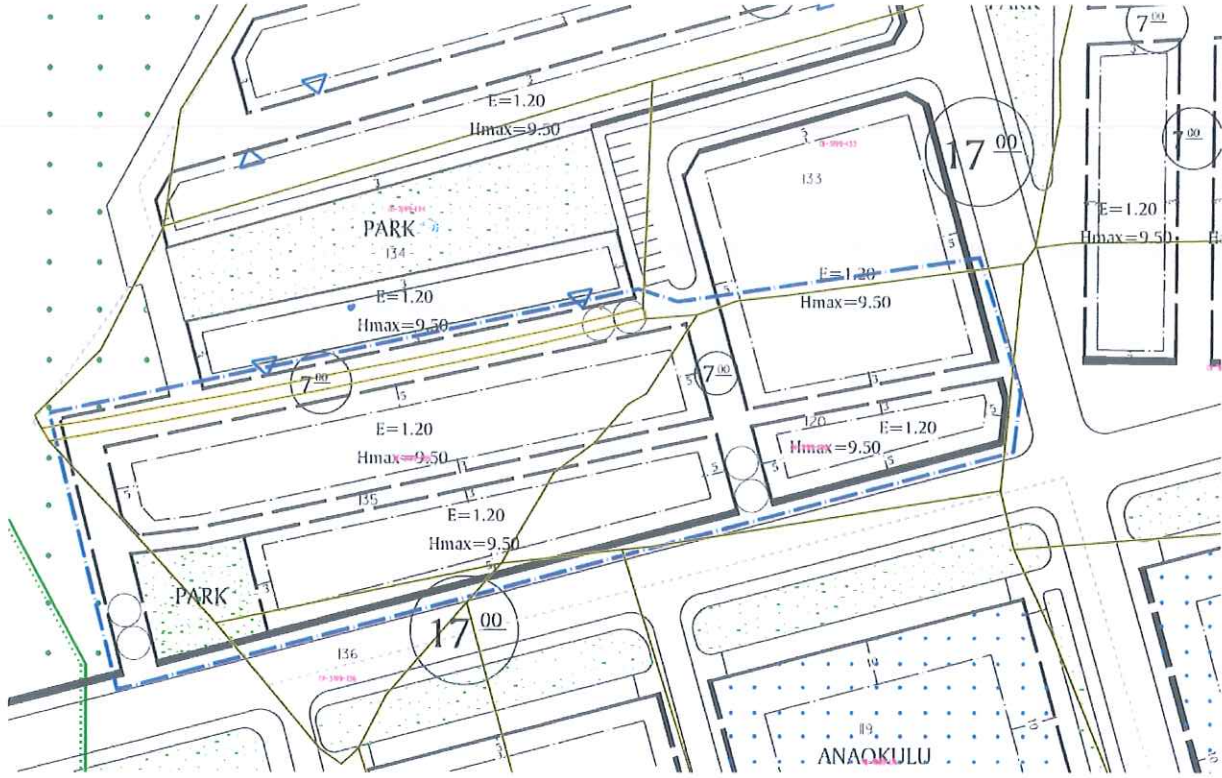
Genel olarak sosyal-tekni altyapı alanları sınırlı seviyededir. Belediyecilik ve fenni altyapı hizmetlerinden (toplu ulaşım, otopark, yeşil alan-park, okul-hastane alanları v.b) orta seviyede yararlanmaktadır.

Yapılar genel olarak orta yaşlı ve eskidir ancak kullanılabilir durumdadır. Ciddi yıpranma, metruk yapı v.b rastlanmamıştır.

Planlama alanının cephe aldığı yollar değerlendirildiğinde her iki aks boyunca toptan perakende ticarete yönelik ciddi bir potansiyel gözlenmiştir.

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

Hazırlanan plan değişikliği ile 1/25.000 ve 1/5000 Nazım Planlarda Konut Alanı olan bölge herhangi bir fonksiyon değişikliğine gidilmeden imar hatlarında düzenleme yapılacak şekilde 1/1000 Uygulama İmar Plan değişikliği hazırlanmıştır.



Söz konusu plan değişikliğinin amacı hem bina sahibi olan hem de hisseleri boş durumda olan maliklerin mağduriyetini minimuma indiren, mevzuata uygun bir çözüm bulma şeklindedir.

Hazırlanan plan değişikliği kamuya ait sosyal donatı alanı toplamında artış sağlanmış, konut alanı yüzölçüm ve yapılaşma yoğunluğu açısından artırılmamıştır. Ancak Spor Alanı olarak tanımlı alanda kalan kimi yapılar konut alanına alınarak mümkün olduğunca korunmuş, boş konut alanlarının bir kısmı da yeşil alan ve yol olarak ayrılmıştır.

FONKSİYON	KONUT (m <sup>2</sup> )	YEŞİL ALAN (m <sup>2</sup> )	SPOR ALANI (m <sup>2</sup> )	YOL (m <sup>2</sup> )	TOPLAM (m <sup>2</sup> )
MEVCUT PLAN	6830,22	0,00	1193,41	1408,79	9432,42
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	6820,64	534,04	0,00	2077,74	9432,42