



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ
SOĞANLI MAHALLESİ 3518 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI
Dip.No: 17/11-469-42351
Oda Sicil No:2261

Katip Üye
Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Katip Üye
Katip Üye
Burcu AKSOY

PLAN İŞLEM NUMARASI

UİP- 24515,3

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.10.2019
Tarih ve 83 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14.03.2019 tarih ve 369 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

Ekler	1
1. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	1
2. PLANLAMA ALANININ MARMARA BÖLGESİ ve BURSA İLİ İÇERİSİNDEKİ YERİ	6
3. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	9
4. ÖNERİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI	10
5. PLAN HÜKÜMLERİ	10

Haritalar

Harita 1: Ülke İçindeki Konumu	8
Harita 2: Kent İçindeki Konumu	8

Ekler

Ek 1: Bursa 1. İdare Mahkemesinin 23.11.2016 tarih E:2015/410 K:2016/1267 sayılı kararı

Ek 2: İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdare Dava Dairesi E:2017/187

K:2018/2525 sayılı kararı

1. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

1.1. KONUMU

Bursa Türkiye'nin Kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde yer alan bir il merkezidir. Toplam il nüfusu 1996 Ekim ayına göre 2.416.193 iken, kent merkezi nüfusu 1.211.688 dir. İl ölçeğinde yüzölçümü göller hariç 10.609 km²'dir.

1.2. FİZİKSEL YAPISI

1.2.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler. Bursa ilinin yaklaşık %35'ini dağlar, %17'sini ovalar kaplar. Bursa ovasındaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

1.2.2. AKARSU ve GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır.

Ulubat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindedir.

1.2.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği 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.

Bursa Meteoroloji İstasyonu Sıcaklık Normalleri (1927-1980)

Aylar	Maksimum	Ortalama	Minimum
Ocak	23.8	5.1	-20.5
Şubat	26.1	6.1	-25.7
Mart	32.5	8.1	-10.5
Nisan	36.2	12.6	-4.2
Mayıs	37.0	17.3	0.8
Haziran	40.5	21.6	4.0
Temmuz	41.3	24.1	8.3
Ağustos	42.6	23.8	7.6
Eylül	40.1	19.7	3.3
Ekim	36.0	15.4	-1.0
Kasım	31.0	11.2	-8.4
Aralık	26.5	7.3	-17.9
Toplam	42.6	14.4	-25.7

Kaynak: DMİ (Devlet Meteoroloji İstasyonu) 1984

Aylar	Ortalama Yağış	Günlük Maksimum Yağış (mm)	0.1 mm Yağış Alan Gün Sayısı
Ocak	92.0	57.6	15.7
Şubat	79.1	55.9	14.3

Mart	74.2	39.8	12.8
Nisan	61.4	38.7	11.9
Mayıs	53.9	49.2	9.2
Haziran	30.3	42.2	5.8
Temmuz	25.6	200.9	3.2
Ağustos	22.6	68.9	3.0
Eylül	42.8	103.2	4.8
Ekim	58.9	71.5	8.8
Kasım	81.0	78.1	11.7
Aralık	107.5	89.2	14.6
Toplam	729.3	-	-

Kaynak: DMİ (Devlet Meteoroloji İstasyonu) 1984

1.2.4. 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, Orhaneli 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.

1.2.5. 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.

1.2.6. JEOLJİK YAPI VE DEPREMSELLİK

Uludağ'ın temelini paleozoik (I.zaman) yaşlı granit ile gyans ve mikaşistler (başkalaşım kütleler) oluşturmaktadır. Dağın kuzey eteklerinde bu mermer kütleler yer almaktadır.

Ovalar kuvaterner (IV. Zaman) yaşlı alüvyonlarla kaplıdır.

Bursa Kuzey Anadolu Fay Hattı üzerindedir. Deprem riski yüksektir. Ulubat Fayı, Manyas Fayı, Yenice-Gönen Fayı, Edincik-Çiftçeşmeler Fayı ve Kuzey Anadolu Fay Hattı Bursa'yı etkileyen başlıca fay hatlarıdır.

1.2.7. DOĞAL VE TURİSTİK DEĞERLER

Bursa il sınırları içinde çeşitli mesire alanları, deniz nedeniyle kıyı olanakları kaplıca ve içmeler, doğal değerleri oluşturur.

Uludağ Milli Parkı İnegöl'deki Oylat Kaplıcası ve dinlenme tesisleri, İnkaya Çınarı, Cumalıkızık Köyü, Kocayayla, Tümbüldek Kaplıcası, Su Uçtu Şelalesi çeşitli mesire yerleridir.

Karacabey Boğazı, Kurşunlu Plajı, Zeytinbağı, Egerce, Esence Plajları, Küçükkuşla, Kumsaz, Karacaali, Fıstıklı Plajları, Marmara Denizi Kıyısında belli başlı plajlardır. Ulubat Gölü ve İznik Gölü Kıyısında da plajlar bulunmaktadır.

İçmeler ve kaplıcalar bakımından da zengin Bursa'da Çekirge, Gemlik, İnegöl, Orhaneli, Orhangazi, Mustafakemalpaşa'da ılıcalar-kaplıcalar bulunmaktadır.

1.2.8. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

Cumhuriyet Döneminde Türkiye'de demografik dönüşümler açısından 3 evreli bir dönüşüm süreci görülmektedir. 1923-1950 yıllarını kapsayan 1. Döneme barış koşulları ve ekonomik gelişme süreci çerçevesinde yaşam koşullarındaki ve sağlık teknolojisindeki iyileşmelere paralel olarak ekonomik gelişme süreci çerçevesinde ortalama yaşam beklentisi hissedilir düzeyde büyümektedir. Ne var ki savaşlar nedeniyle eksilen tarımsal işgücü gereksinimin karşılanması gibi nedenlerle doğurganlık oranlarında bir artış gözlenmektedir. 2. Dönem 1955-1985 dönemini kapsar, bu dönem doğurganlığın ölümlülük düzeylerindeki iyileşmeyi izlemeyerek artması sonucu, nüfus artışının en yüksek hıza eriştiği dönemdir.(%28) Üçüncü Dönemin 1985-1999 belirginliğinin özelliği ise Bulgaristan'dan gelen göçe bağlı olarak nüfus artışının nedenleri arasında doğurganlık dışında göç olgusunun da büyük etkilerinin hissedilmesidir. İncelenen demografik süreçler arasında Bursa'yı en fazla ilgilendiren süreç kuşkusuz ki göçe ilgilidir. Bursa ilinin göç süreci incelendiğinde yıllara göre artış

izlenmektedir. Şöyleki;

1935 sonrası verilerine göre Bursa ilinin kentsel yıllık nüfus artış hızı genel olarak artan bir eğilim içindedir. En yüksek artış, 1985-1990 döneminde %6.42 oranında olmuştur. Benzer durum Bursa il merkezinde de görülmektedir. Ancak 1965-1970 dönemindeki %6.38'lik büyüme eğilimi 1975-1980'de %4.43' e düşmüş, 1980-1985 döneminde tekrar yükselerek %7.76'ya ulaşmıştır. 1985-1990 artış hızı ise tekrar düşerek %4.81'e inmiştir.

BURSA MERKEZ NÜFUS DAĞILIMI

YILLAR	NÜFUS
1950	103,812
1955	128,875
1960	153,866
1965	211,644
1970	275,953
1975	346,103
1980	445,113
1985	612,510
1990	834,576

1.3. EKONOMİK YAPI

Bursa Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde eskiden beri önemli bir yere sahiptir.

Tarım Bursa ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Bursa'da kırsal alanda 725 yerleşim yeri ve bu alanda oturan 100,000'in üstünde hane halkı vardır. Bu nüfusun yaklaşık %90'ı geçimini tarımsal faaliyetten sağlamaktadır.

Türkiye'de tarımsal kesimdeki yerleşim yeri ve hane halkı sayısının yaklaşık %2'si Bursa'dadır. Bursa'da kırsal alanda oturup tarımsal faaliyette bulunmayan hane halkının ülke

oranı ise daha düşüktür. (%1.69)

Bursa ili kırsal alanında oturan hane halklarının yalnız %11'i tarımsal faaliyette bulunmamaktadır. Oysa bu oran İstanbul'da %75'tir. Türkiye ortalaması ise %14'dür.

Bu bilgiler göstermektedir ki Bursa ili kırsal alanında yoğun bir tarımsal faaliyet yaşanmaktadır ve İstanbul'da olduğu gibi kırsal tanımına giren alanlarda kentsel faaliyetler egemen olmamıştır. Bu da Bursa ekonomisinin diğer ekonomik faaliyetlerin yanısıra büyük ölçüde tarıma dayalı bir yapıya sahip olduğunu göstermektedir.

Bursa ilinde tarım gelecekte de gelişme potansiyeline sahiptir. İl sınırları içinde tarıma elverişli olup, kapasitesinde üretim yapılmayan alanlar bulunmaktadır. Özellikle ilin kuzeyinde, batısında ve doğusunda tarıma elverişli topraklar bulunmaktadır.

Bursa ilinde bitkisel üretimin ülke içindeki yeri çok önemlidir. Ülke bitkisel ürünlerinde pazarlanan değerlerin %6.18'i ve toplam tarımsal ürün değerinin %5.36'sı Bursa'dan elde edilmektedir. Bursa hem tüm tarım sektöründe pazarlanan değer olarak, hem de bitkisel üretim pazarlanan değerinde, ülkede birinci sıradaki ilimizdir.

Bursa'da toplam sulanan alan, toplam tarımsal alanın üçte biridir. Türkiye genelinde toplam sulanan alan, toplam tarımsal alanın yirmide biridir.

Sanayinin bugünkü yapısı içinde geleneksel üretim dalı olan tekstil sektörünün yanı sıra gıda, makine, kimya, otomotiv sektörleri de gelişmekte ve ileri düzeyde teknolojiye sahip kuruluşların kurulması ile Bursa sanayisi Türkiye'de önemli bir yer tutmaktadır. Türkiye ve Bursa ilini karşılaştırdığımızda Bursa ilinde sanayi sektöründe çalışan sayısının her dönemde Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu, 1985 yılından itibaren 2 katına yükseldiği görülmektedir.

Tarım ve sanayi sektöründe ilk sıralarda yer alan Bursa hizmet sektöründe ülke ekonomisindeki yerini kaybetmekte ve diğer iller sınıfına girmektedir.

Hizmet sektörü içinden yalnız ticaret değişkenini kullanırsak Bursa'nın kademelenmede yükseldiği fakat bu sektörde bile sanayi ve tarım sektörlerinin gereksinimlerini karşılayacak düzeyde olmadığı görülmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ MARMARA BÖLGESİ ve BURSA İLİ İÇERİSİNDEKİ YERİ

Bursa ili, 40.boylam ve 28-30 enlem daireleri arasında Marmara Denizi'nin güney-doğusunda

yer alan tüm il nüfusu 2011 yılına göre 2.359.804 olan bir il merkezidir. Kentte büyükşehir belediye sınırları içindeki 2011 merkez nüfusu 1.948.700'dır. Bursa ili doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi güneyde Eskişehir, Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir. İl ölçeğinde yüz ölçümü göller hariç 10.609 km²'dir.

Bursa kent sınırları içinde toplam 17 ilçe bulunmaktadır. Bu ilçeler arasından Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım, Gemlik, Mudanya, Gürsu ve Kestel ilçeleri merkez ilçedir. Diğer ilçeler: İnegöl, Orhangazi, İznik, Mustafakemalpaşa, Karacabey, Yenişehir, Kestel, Orhaneli, Harmancık ve Büyükorhan ilçeleridir.

Bursa İl geneli itibariyle 2011 yılı nüfusu 2.652.126, yüzölçümü 10.422 km², nüfus yoğunluğu ise km² 'de 254 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3.5 ini barındırır. En büyük ilçe Osmangazi Belediyesi'nin büyüklüğü ise 18054 ha, mücavir alanların büyüklüğü 52729 ha olup, toplam büyüklük yaklaşık 70783 ha'dır. Osmangazi Belediyesi sınırları dahilinde 108 adet mahalle ve 30 adet mücavir alan köyü ile birlikte 2011 yılı TÜİK verilerine göre 775.951 kişi nüfusa ulaşmış olup Bursa İl nüfusunun %29.3 ünü oluşturmaktadır.

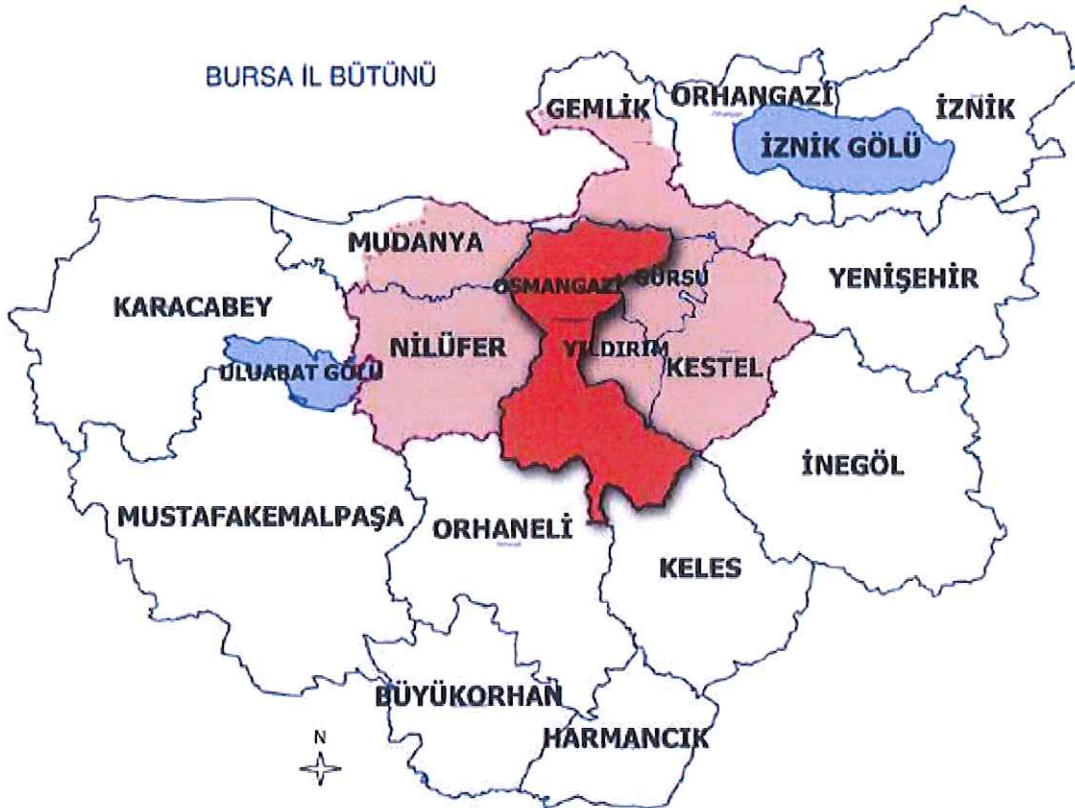
Osmangazi, Türkiye'nin en büyük ilçelerinden biridir. Türkiye'deki 56 ilden daha büyük olan Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti ve aynı zamanda endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kenti olması nedeniyle gündüzleri bir milyondan fazla insanı barındırmaktadır.

Osmangazi İlçesi konumu itibariyle Bursa-Yalova, Bursa-Bilecik ve Bursa-Balıkesir yollarının kesişiminde bir kavşak noktası teşkil etmektedir. Ayrıca kentten geçen D-200 karayolu ile İstanbul ve İzmir arasında bir köprü noktası niteliğindedir. Kente havayolu ile ulaşım Osmangazi İlçesi'nin doğusundaki Yenişehir İlçesi'ndeki Bursa Yenişehir Havalimanı (47 km) ile sağlanmaktadır. Kentte denizyolu ile ulaşım İstanbul'a olup, Osmangazi İlçesi'nin kuzeyinde Marmara Denizi'ne kıyısı bulunan Mudanya (31 km) , Gemlik (30 km) ve Güzelyalı (24 km) limanlarından İDO vasıtasıyla deniz otobüsü ve feribotlarla sağlanmaktadır. Demiryolu bakımından TCDD tarafından hâlihazırda Bursa'ya ulaştırılmış olan bir hizmet mevcut değildir.

Harita 1: Ülke İçindeki Konumu



Harita 2: Kent İçindeki Konumu



3. PLANLAMANNIN GEREKÇESİ

Soğanlı Mahallesi 3518 ada 1 parsel sayılı taşınmazın hissedarı olan davacılar tarafından, "... Bursa ili, Osmangazi İli Soğanlı Mahallesi 3518 ada 1 parsel sayılı taşınmazın hissedarı olan davacılar tarafından, anılan taşınmazın kamulaştırılmasına ilişkin 27.01.2015 tarih 194 sayılı Osmangazi Belediye Encümen kararının iptali istemi ile açılan davada, "... Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 36 hektarlık alanın rezerv yapı alanı olarak Osmangazi İlçesi Soğanlı Mahallesi içinde bulunan rezerv yapı alanı olarak belirlenmesine ilişkin 02.08.2013 tarih ve 4800 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı işlemi ile Bursa ili Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi içinde bulunan rezerv yapı alanı ve riskli alanların bulunduğu bölgeye ilişkin 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planının kabulüne ilişkin 05.12.2014 tarih ve 19729 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı işleminin plan kademelenmesine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına ve hukuka uygunluk bulunmadığı sonucuna varılmıştır. Öte yandan, dayanağını oluşturan işlemlerin hukuka aykırılığının bilirkişi raporuyla sabit olması karşısında, dava konusu Bursa ili Osmangazi İlçesi Soğanlı Mahallesi içinde bulunan ve 6306 sayılı yasa uyarınca rezerv alan kapsamına alınan taşınmazların 5 yıllık kamulaştırma programına alınmasına ilişkin 08.01.2014 tarih ve 2014/4 sayılı Osmangazi Belediye Meclis kararının ve söz konusu taşınmazın kamulaştırılmasına ilişkin 27.01.2015 tarih ve 194 sayılı Osmangazi Belediye Encümen kararının da hukuka uygun olmadığı" gerekçesi ile Bursa 1.İdare Mahkemesi'nin 23.11.2016 tarih ve E:2015/410, K:2016/1267 sayı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.12.2014 tarih UİP-7837 sayı ile onaylı 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Kalan Riskli Alan Ve Rezerv Yapı Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı iptal edilmiştir.

İptal kararı doğrultusunda davaya konu Soğanlı Mahallesi 3518 ada 1 parselin plan onama sınırı dışına çıkarılıp plansız bırakıldığı hali ile Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2017 tarih 439 sayılı kararı ve UİP-24515 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Soğanlı Mahallesi Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.

İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü Dava Dairesinin E:2017/187 K:2018/2525 sayılı kararı ile de Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 23.11.2016 tarih ve E:2015/410 K:2016/1267 sayılı kararının uygulanma gereğinin feragat nedeni ile ortadan kalktığı tespit edilmiştir. bu doğrultuda plansız olan Soğanlı Mahallesi 3518 ada 1 parsel için 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

