



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ 9077  
ADA 1 PARSEL İLE 6555 ADA 4-5-6 PARSELLERİN GÜNEY  
KISMINA VE HAMİTLER MAHALLESİ 6392 ADA 6-8-26-85-114  
PARSELLERE İLİŞKİN 1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA  
BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No: 2020/27**

**PİN: NİP-907,128**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
28.01.2020 tarih ve 293 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ .....	2
HARİTA LİSTESİ .....	2
TABLO LİSTESİ .....	2
FOTOĞRAF LİSTESİ .....	3
<b>1. AMAÇ VE KAPSAM .....</b>	<b>4</b>
<b>2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI .....</b>	<b>9</b>
<b>2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI .....</b>	<b>11</b>
2.4.1. Depremsellik .....	11
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	12
<b>2.5. ARAZİ KULLANIMI .....</b>	<b>14</b>
<b>2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ .....</b>	<b>18</b>
<b>2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI .....</b>	<b>19</b>
2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP .....	19
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	20
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	20
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	21
<b>3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ .....</b>	<b>23</b>
<b>3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ .....</b>	<b>23</b>
<b>3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI .....</b>	<b>25</b>
<b>4. KURUM GÖRÜŞLERİ .....</b>	<b>26</b>

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Kent Merkezine Göre Konumu.....	5
Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü .....	5
Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Yunuseli Mahallesi 9077 ada 1 Parsel ile 6555 ada 4-5-6 Parsellerin Güneyinin Konumu (Uydu Görüntüsü, 2016).....	6
Şekil 4: Plan Değişikliğine Konu Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin Konumu (Uydu Görüntüsü, 2016).....	7
Şekil 5: Yunuseli Mahallesi, 9077 Ada 1 Parselin Yakın Uydu Görüntüsü.....	14
Şekil 6: Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin Plan Değişikliğine Konu Kısımının Yakın Uydu Görüntüsü .....	17
Şekil 7: Onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	19
Şekil 8: Onaylı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı .....	20
Şekil 9: Onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı .....	20
Şekil 10: Onaylı 1/1000 Ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planı .....	21
Şekil 11: Onaylı 1/1000 Ölçekli Hamitler Mezarlığı Batısı Uygulama İmar Planı .....	22
Şekil 12: 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi .....	25

## HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre).....	4
Harita 2: Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	11
Harita 3: Plan Değişikliğine Esas Onaylı Jeolojik – Jeoteknik Etüd Haritaları.....	12

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Bursa İli 2019 Yılı İlçe Nüfusları.....	8
Tablo 2: Osmangazi İlçesi 2019 Yılı Mahalle Nüfusları .....	9
Tablo 3: Osmangazi İlçesi Mevcut Planlı Alanların Kapasitesi .....	9
Tablo 4: Osmangazi İlçesi 6. Bölgeye Dahil Mahalleler ve 2018 Yılı Nüfusları.....	10
Tablo 5: Osmangazi İlçesi, 6. Bölge Plan Kapasitesi.....	10
Tablo 6: 1/25000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisine İlişkin Alan Kullanım Tablosu .....	25

## FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Dava Konusu Yunuseli Mahallesi, 9077 Ada 1 Parsele Kuzeybatısından Bakış.....	15
Fotoğraf 2: Dava Konusu Yunuseli Mahallesi, 9077 Ada 1 Parsele Batısından (261. Sokak'tan) Bakış.....	15
Fotoğraf 3: Dava Konusu Yunuseli Mahallesi, 9077 Ada 1 Parsele Güneybatısından Bakış.....	16
Fotoğraf 4: Dava Konusu Yunuseli Mahallesi, 9077 Ada 1 Parsele Güneyinden (Çamlık Caddesi'nden) Bakış.....	16
Fotoğraf 5: Dava Konusu Yunuseli Mahallesi, 9077 Ada 1 Parsele Güneydoğusundan Bakış.....	16
Fotoğraf 6: Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin Plan Değişikliğine Konu Kısmina Doğusundan Bakış.....	17
Fotoğraf 7: Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin Plan Değişikliğine Konu Kısmina Güneydoğusundan Bakış.....	18
Fotoğraf 8: Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin Plan Değişikliğine Konu Kısmina Kuzeydoğusundan Bakış .....	18

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 Parsel ile 6555 ada 4-5-6 Parselleri ve Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parselleri kapsamaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.02.2019 tarihli ve 244 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği ile Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 Parselin 33.627,23 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kısmı "Park ve Dinlenme Alanından" "Kamu Hizmet Alanına" alınmış olup, söz konusu plan değişikliğine Bursa 1. İdare Mahkemesinin 2019/511 Esas Sayılı dosyası ile dava açılmıştır. Dava gerekçeleri ve dava dosyasına sunulan bilirkişi teknik raporu incelendiğinde; dava konusu imar planı değişikliklerinin 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kararlarına ve planların kademeli birlikteliği ilkesine aykırı olduğu belirtilmektedir. Söz konusu alandaki uyumsuzluğu gidermek amacıyla işbu plan değişikliği hazırlanmıştır.

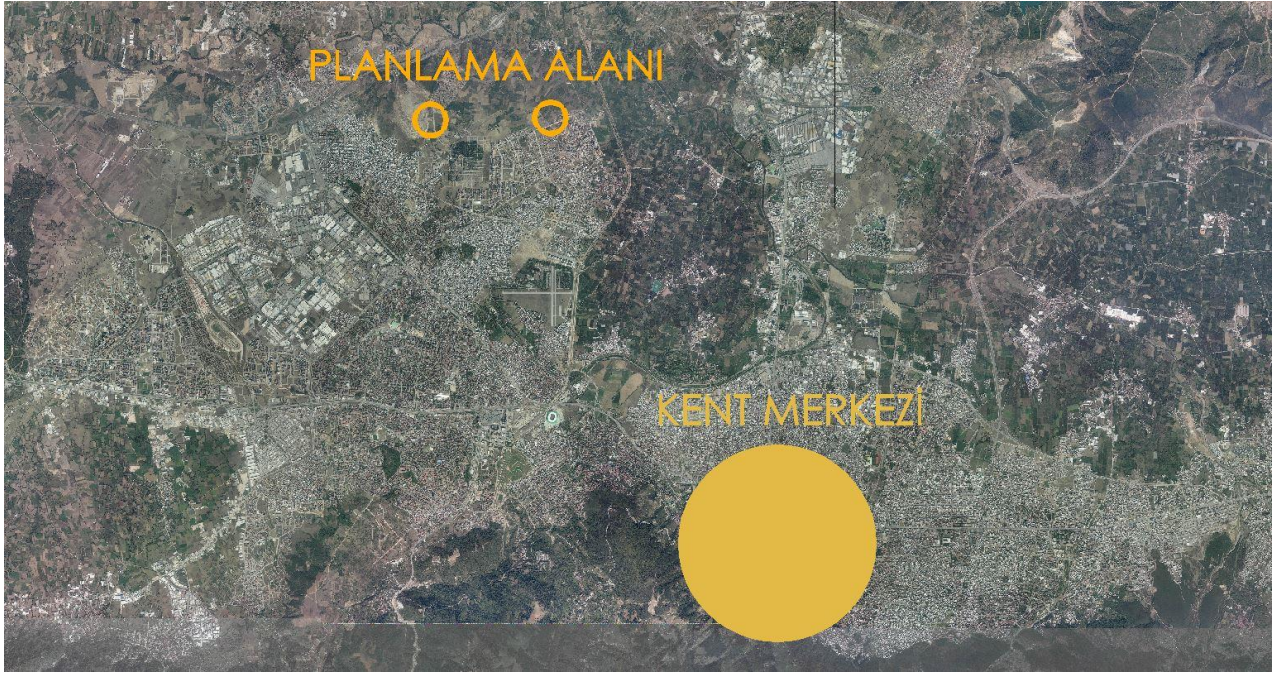
## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alan; Bursa ili sınırları içerisinde yer almakta olup, Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinin güneyinde yer alan bir il merkezidir. Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir.



Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)





**Şekil 1: Planlama Alanının Kent Merkezine Göre Konumu**

Plan değişikliğine konu alan; Bursa ili, Osmangazi İlçesi kapsamında kalmakta olup, Yunuseli Mahallesi ve Hamitler Mahallesi olmak üzere iki farklı mahalle biriminde yer almaktadır. Söz konusu alan, Bursa Tarihi Kent Merkezi'nin kuzeybatısında ve Osmangazi İlçesi yerleşim alanlarının kuzey sınırına oldukça yakın konumlanmaktadır.



**Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü**

Plan değişikliğine konu Yunuseli Mahallesi 9077 ada 1 Parsel ve 6555 ada 4-5-6 Parsellerin güneyi ile Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parseller arası uzaklık yaklaşık 2 km.'dir.



## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

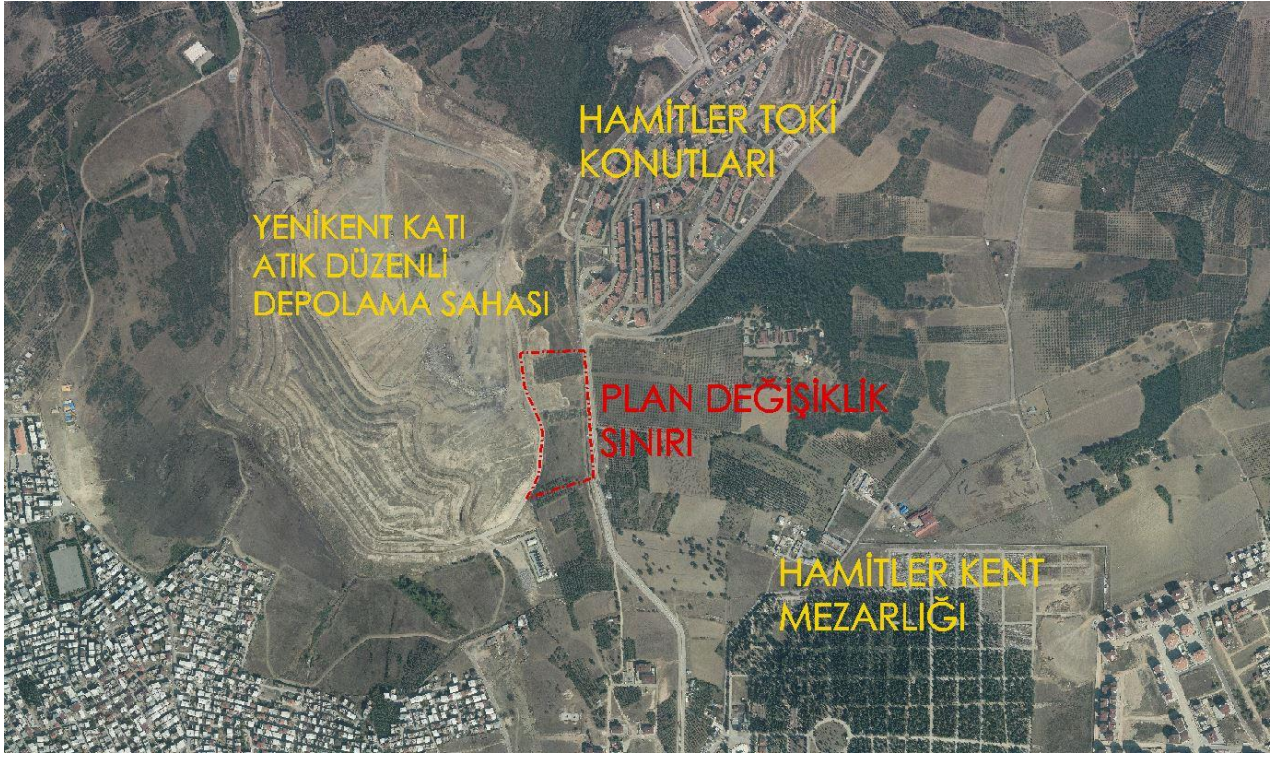


Plan değişikliğine konu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi 9077 ada 1 Parsel ile 6555 ada 4-5-6 Parsellerin güneyi; Yunuseli Mahallesi sınırları içerisinde bulunmakta olup, Yunuseli Mahallesi ise Bursa Kent Merkezinin kuzeybatısında yer almaktadır. Söz konusu alanın güneyinde Çamlık Caddesi, kuzeyinde Tarım Alanları yer almakta olup, yerleşim alanlarının kuzey sınırında konumlanmaktadır. Plan değişikliği talebi, Yunuseli Mahallesi 9077 ada 1 Parselin tamamı ile 6555 ada 4-5-6 Parsellerin güneyinde “Park ve Yeşil Alan” olarak planlı olan kısmı olmak üzere toplamda 42.498,33 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kısmına ilişkindir.

**Şekil 3: Plan Değişikliğine Konu Yunuseli Mahallesi 9077 ada 1 Parsel ile 6555 ada 4-5-6 Parsellerin Güneyinin Konumu (Uydu Görüntüsü, 2016)**

Plan değişikliğine konu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parseller ise; Bursa Kent Merkezinin kuzeybatısında, Yenikent Katı Atık Düzenli Depolama Sahası'nın güneydoğusunda yer almaktadır. Söz konusu alan, kent merkezinden Hamitler TOKİ Konutlarına ulaşımın sağlandığı Hamitler TOKİ Yolu'nun batısında konumlanmaktadır. Plan değişikliği talebi, Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin 33.946,92 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kısmına ilişkindir.





**Şekil 4: Plan Değişikliğine Konu Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin Konumu (Uydu Görüntüsü, 2016)**

## **2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI**

Türkiye’de özellikle 1980 sonrası kamu politikalarının değişimiyle etkileri hissedilmeye başlanan küreselleşme süreci dünya üzerinde geniş bir coğrafyada sosyo-ekonomik yapıyı bütünüyle yeniden şekillendirmiştir. Üretim ilişkilerinin değişimi ve teknolojik gelişmelerin de etkisiyle bölgelerin öne çıktığı ve küresel ekonomiye eklemlendiği bir dönem yaşanmaktadır. Bu süreçte Bursa’nın Türkiye içindeki yeri kadar Bursa’da öne çıkan sektörlerin uluslararası pazarlardaki konumu da önemli olmaktadır.

Bursa, gerek antik çağda, gerekse Osmanlı zamanında her zaman dış dünya ile ilişkilerin yoğun olarak yer aldığı ve ekonomik yapının diğer dünya bölgelerindeki değişimlerden yoğun olarak etkilendiği bir yer olmuştur. Cumhuriyet döneminde de 1960’lı yıllardan itibaren yoğun bir şekilde sanayileşmeye başlayan Bursa, 1980 yılı ile beraber dış ticarete dayalı sanayileşme yolunu seçen Türkiye’nin önemli ihracat merkezlerinden birisi olarak tekrar tarihi rolüne kavuşmuştur.

Bursa, kişi başına dış ticaret verileri değerlendirildiğinde (TÜİK, 2009), Türkiye’de Kocaeli, İstanbul ve Ankara’nın ardından 4. Sırada gelmektedir. Buna göre dışa en açık ekonomilerden birisi olan Bursa ili ekonomisi, tekstil, otomotiv ve gıda gibi sektörlerin öncülüğünde ihracatta önemli bir merkez olarak tarihten gelen rolünü sürdürmektedir.



Geçmiş dönemlere bakıldığında Bursa'nın kentleşme oranı yüksek kozmopolit bir nüfus barındırdığı gözlenmektedir. 1875 yılında Bursa merkezinde 22.826 İslam ve 12.883 gayrimüslim olmak üzere 35.709 kişi yaşadığını belirtmekte iken, Osmanlı Devleti'nin son dönemlerinde kent Balkanlar ve Kafkasya'dan yoğun olarak göç almış ve ildeki nüfusun çeşitliliği artmıştır. Bununla birlikte sanayileşme konusunda da önde giden ilde kentsel nüfus da hızla artmıştır. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin kentsel ve kırsal nüfusları ile kent nüfusu oranında artış görülmektedir.

Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa ili, 2019 yılı ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) verilerine göre 3.056.120 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin dördüncü büyük kenti olma özelliğini taşımaktadır. Yüzölçümü 10.886 km<sup>2</sup>, rakımı 155 m olan şehrin özellikle kilometrekareye düşen kişi sayısı değerinin 280 olduğu görülmektedir.

**Tablo 1: Bursa İli 2019 Yılı İlçe Nüfusları**

<b>İLÇELER</b>	<b>NÜFUS</b>	<b>İLÇE NÜFUS ORANI (%)</b>
Osmangazi	876,048	28.7
Yıldırım	657,994	21.5
Nilüfer	465,956	15.2
İnegöl	273,933	9.0
Gemlik	113,493	3.7
Mustafakemalpaşa	101,119	3.3
Mudanya	97,631	3.2
Gürsu	93,788	3.1
Karacabey	83,923	2.7
Orhangazi	79,145	2.6
Kestel	68,204	2.2
Yenişehir	53,921	1.8
İznik	43,531	1.4
Orhaneli	19,387	0.6
Keles	11,997	0.4
Büyükorhan	9,666	0.3
Harmancık	6,384	0.2
<b>TOPLAM</b>	<b>3,056,120</b>	<b>100.0</b>

Bursa ilinin 2019 yılı ilçe nüfusları (Tablo 1) incelendiğinde, Osmangazi ilçesinin kent nüfusu içerisinde %28,7 oranı ile en yüksek paya sahip olduğu görülmektedir.

2019 yılı ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) verilerine göre, Osmangazi İlçesi'ne bağlı olan 136 mahalleden nüfusu 10.000 kişiden fazla olan 29 mahallenin listesi Tablo 2'de listelenmektedir. Mahallelerin nüfusları (Tablo 2) incelendiğinde, planlama alanının dahil olduğu Hamitler Mahallesi'nin Osmangazi İlçesindeki en çok nüfusa sahip mahalle olduğu, Yunuseli Mahallesi'nin ise Osmangazi İlçesindeki en çok nüfusa sahip 4. Mahalle olduğu görülmektedir.

Tablo 2: Osmangazi İlçesi 2019 Yılı Mahalle Nüfusları

MAHALLE ADI	KİŞİ SAYISI	İLÇE NÜFUSUNA ORANI (%)
<b>Hamitler</b>	<b>48,909</b>	<b>5.58</b>
Bağlarbaşı	36,447	4.16
Demirtaş Cumhuriyet	36,273	4.14
<b>Yunuseli</b>	<b>33,761</b>	<b>3.85</b>
Emek Adnan Menderes	32,391	3.70
Soğanlı	26,306	3.00
Güneştepe	23,607	2.69
Alemdar	23,369	2.67
Emek Fatih Sultan Mehmet	23,280	2.66
Panayır	23,178	2.65
Hüdavendigar	23,124	2.64
Küçükbalıklı	22,105	2.52
Çiftelahavuzlar	20,685	2.36
Demirtaş Barbaros	20,116	2.30
Dikkaldırım	19,629	2.24
Geçit	17,202	1.96
Başaran	16,618	1.90
Yenibağlar	16,361	1.87
Akpınar	15,738	1.80
Fatih	14,977	1.71
Yeşilova	13,492	1.54
Sırameşeler	13,382	1.53
Kükürtlü	11,786	1.35
Küplüpinar	11,748	1.34
Çekirge	11,661	1.33
Yenikahraman	11,118	1.27
Demirtaş Sakarya	10,938	1.25
Çirişhane	10,268	1.17
Atıcılar	10,051	1.15
<b>OSMANGAZİ İLÇESİ TOPLAM NÜFUSU</b>	<b>876,048</b>	<b>100.00</b>

### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Teknik ve sosyal altyapı alanları, yerleşim alanlarında yaşam kalitesinin bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bursa İli, Osmangazi İlçesi mevcut planlı alanların kapasitesi ilişkin veriler Tablo 3'te yer almaktadır.

Tablo 3: Osmangazi İlçesi Mevcut Planlı Alanların Kapasitesi

Alan (ha)	Dolu Alan (ha)	Boş Alan (ha)	Doluluk Oranı (%)	Boşluk Oranı (%)	Plan Kapasitesi Nüfus (kişi)	Dolu Alanların Nüfus Kapasitesi (kişi)	Boş Alanların Nüfus Kapasitesi (kişi)
3667.16	2786.06	881.1	<b>76.0%</b>	24.0%	900125	749919	150206



Bursa İli, Osmangazi İlçesi'ndeki mevcut nazım imar planlarının kapasitelerini belirlemek adına mahallelere ilişkin bölgeleme çalışması, mahallelerin dahil oldukları nazım imar planlarına ve aynı plan içerisinde bulunan mahallelerde ise yerleşim alanını etki alanına göre oluşturulmuştur. Bu bağlamda, Osmangazi İlçesi için 11 farklı bölge belirlenmiştir.

**Tablo 4: Osmangazi İlçesi 6. Bölgeye Dahil Mahalleler ve 2018 Yılı Nüfusları**

<b>Mahalleler</b>	<b>Nüfus (2018 Yılı)</b>
Hamitler	47.250
Güneştepe	22.135
Yunuseli	31.060
Bağlarbaşı	36.290
Adalet	4.837
Yenikaraman	11.230
İstiklal	8.900
Hürriyet	4.608
Soğukkuyu	9.711
<b>6.BÖLGE TOPLAM</b>	<b>17.6021</b>

Planlama alanı olan Yunuseli Mahallesi ile Hamitler Mahallesi, plan kapasitelerine bölgelerden 6. Bölgede yer almaktadır. (Tablo 4)

**Tablo 5: Osmangazi İlçesi, 6. Bölge Plan Kapasitesi**

<b>MESKUN KONUT ALANLARI</b>								
<b>Yoğunluk</b>	<b>Alan (ha)</b>	<b>Dolu Alan (ha)</b>	<b>Boş Alan (ha)</b>	<b>Doluluk Oranı (%)</b>	<b>Boşluk Oranı (%)</b>	<b>Plan Kapasitesi Nüfus (kişi)</b>	<b>Dolu Alanların Nüfus Kapasitesi (kişi)</b>	<b>Boş Alanların Nüfus Kapasitesi (kişi)</b>
100 kişi/ha	1.3	1.3	0	100.00%	0.00%	130	130	0
150 kişi/ha	31	18.8	12.2	60.65%	39.35%	4650	2820	1830
200 kişi/ha	20.3	18.1	2.2	89.16%	10.84%	4060	3620	440
250 kişi/ha	363.9	314.3	49.6	86.37%	13.63%	90975	78575	12400
300 kişi/ha	67	58.7	8.3	87.61%	12.39%	20100	17610	2490
350 kişi/ha	157.5	133.5	24	84.76%	15.24%	55125	46725	8400
400 kişi/ha	28.5	28.5	0	100.00%	0.00%	11400	11400	0
<b>GELİŞME KONUT ALANI</b>								
100 kişi/ha	30	8.8	21.2	29.33%	70.67%	3000	880	2120
250 kişi/ha	21.8	19	2.8	87.16%	12.84%	5450	4750	700
300 kişi/ha	7.5	4.4	3.1	58.67%	41.33%	2250	1320	930
350 kişi/ha	28.8	24.8	4	86.11%	13.89%	10080	8680	1400
<b>TİCARET+KONUT ALANI</b>								
250 kişi/ha	48.2	32.3	15.9	67.01%	32.99%	12050	8075	3975
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>805.8</b>	<b>662.5</b>	<b>143.3</b>	<b>82.22%</b>	<b>17.78%</b>	<b>219270</b>	<b>184585</b>	<b>34685</b>

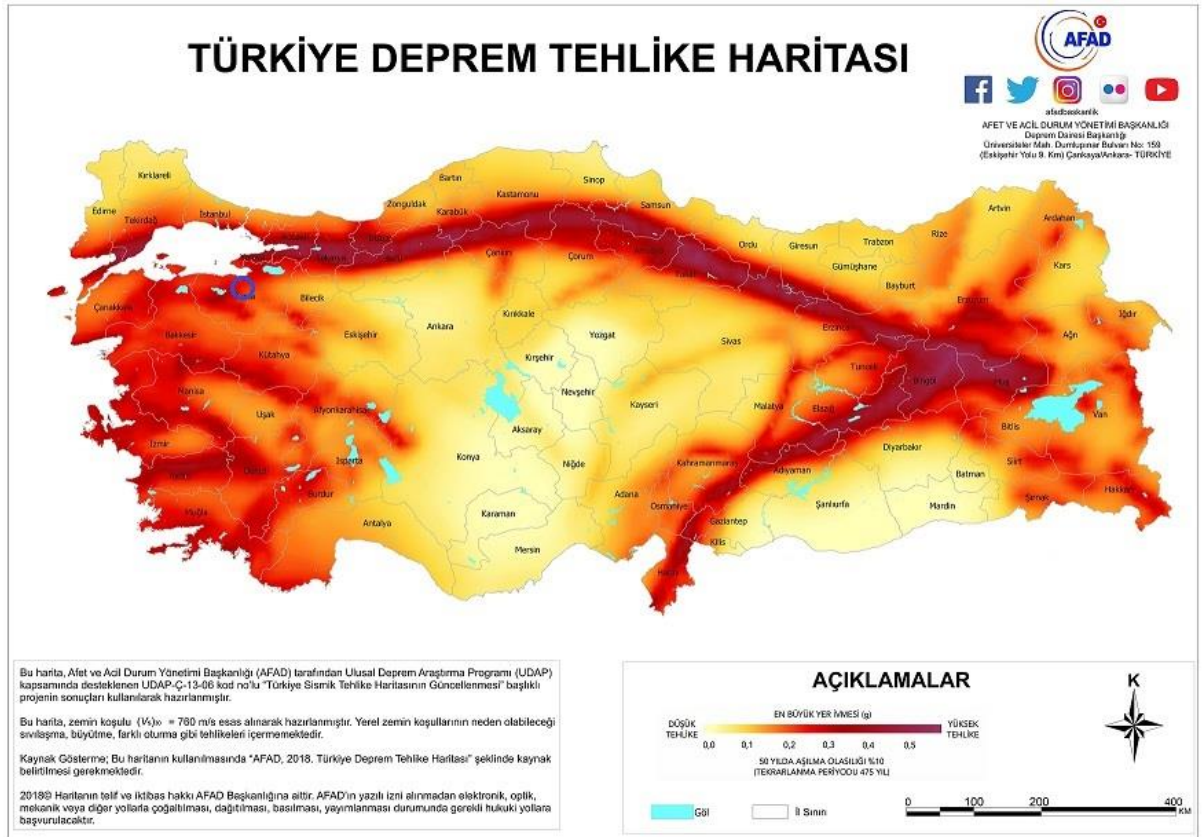
Yukarıda yer alan plan kapasitesine ilişkin tablolar incelendiğinde; Osmangazi İlçesi doluluk oranının %76 olduğu (Tablo 3), planlama alanının dahil olduğu 6. Bölgenin doluluk oranının ise %82.22 olduğu (Tablo 5) görülmektedir. Osmangazi İlçesi, kentin en yüksek nüfuslu ve en eski yerleşimlerin bulunduğu ilçe olması sebebiyle oldukça yoğun yapılaşma mevcuttur. Planlama alanı ise, ilçenin merkez yerleşimlerine oranla daha az yoğun olmasına karşın, 6. bölgenin plan kapasitesini doldurmak üzere olduğunu söylemek mümkündür.

Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 Parselde Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.02.2019 tarihli ve 244 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği ile azaltılan yeşil alana eşdeğer alan ayırmak amacıyla hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği; bölgenin teknik ve sosyal altyapı dengesinin korunmasını hedeflemektedir. Dava konusu plan değişikliği ile uyumlu olarak hazırlanan ve planların kademeli birliktelik ilkesini sağlamayı amaçlayan işbu plan değişikliği de, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile aynı şekilde bölgenin teknik ve sosyal altyapı dengesinin korunmasına hizmet etmektedir.

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

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, planlama alanının söz konusu harita üzerine şematik olarak işaretlendiği görsel aşağıda yer almaktadır.



Harita 2: Türkiye Deprem Tehlike Haritası

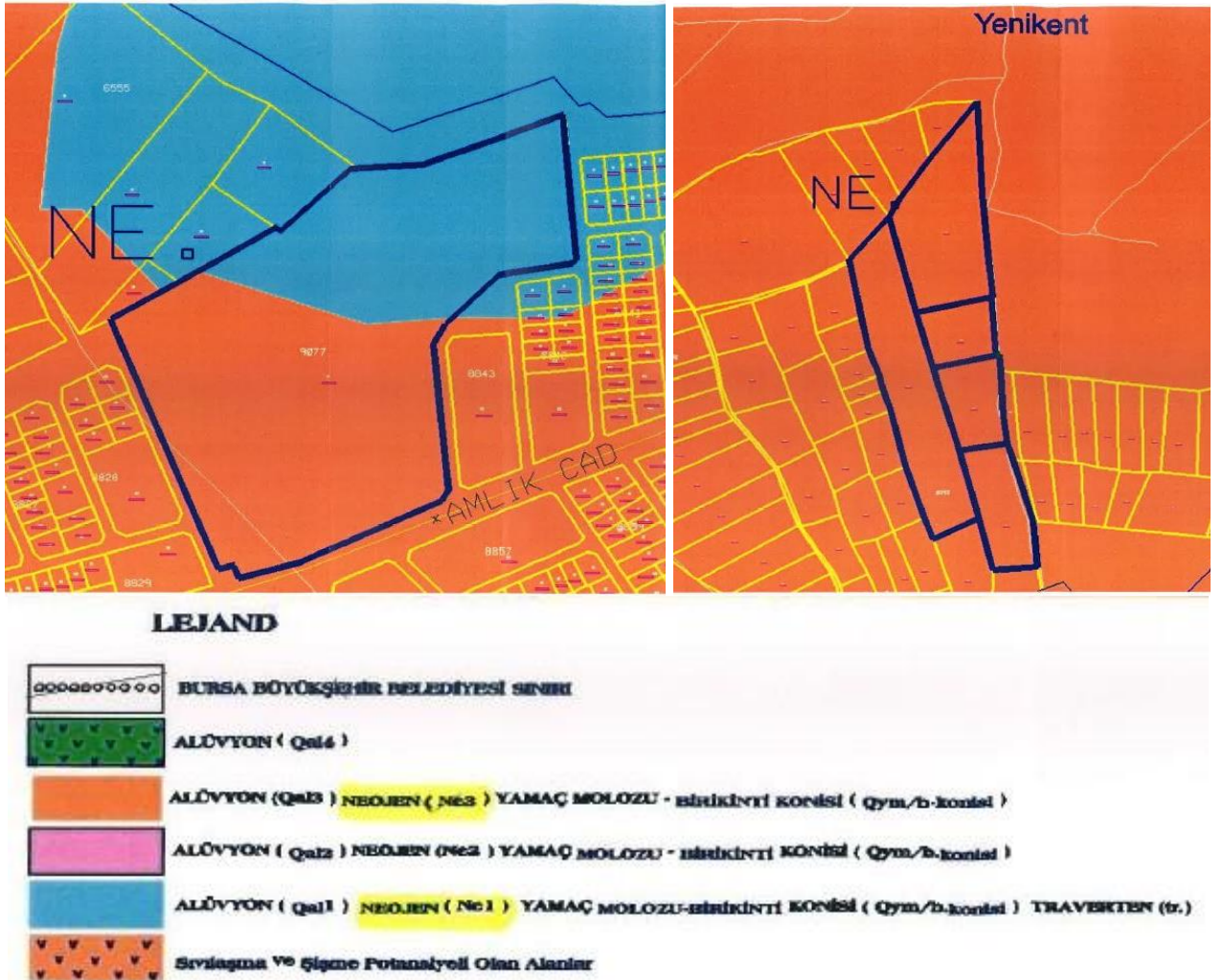


Plan değişikliğine konu alanda orta seviyede deprem tehlikesinin bulunduğunu söylemek mümkündür.

#### 2.4.2. Jeolojik Yapı

Metropolitan Planlama Şube Müdürlüğümüzün 15.01.2020 tarihli ve 8241 sayılı yazısı ile, Ruhsat ve Zamin İnceleme Şube Müdürlüğü'nden plan değişikliğine konu alanı kapsayan onaylı Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporu istenmiş olup, 17.01.2020 tarihli ve 10577 sayılı yazı ile söz konusu rapor tarafımıza iletilmiştir. Plan değişikliğine konu alan; Garanti Teknik Sondaj firması tarafından hazırlanıp, 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğüne onaylanan “Osmangazi İlçesi Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporu” kapsamında kalmaktadır.

Plan değişikliği dosyasına sunulan Jeolojik – Jeoteknik Etüd Rapor incelendiğinde; Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parselin kuzeydoğusunun Neojen1 (Ne1) alanında kalmakta iken, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parselin güneybatısı ile 6555 ada 4-5-6 Parsellerin ve Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin Neojen3 (Ne3) alanında kaldığı belirtilmektedir.



Harita 3: Plan Değişikliğine Esas Onaylı Jeolojik – Jeoteknik Etüd Haritaları

Onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporunun sonuç bölümü incelendiğinde, plan değişikliğine konu alanın dahil olduğu Neojen (Ne1) ve Neojen3 (Ne3) alanlarına ilişkin değerlendirmeler aşağıda özetlenmiştir.

**Neojen1(Ne1):** Zemin Değerlendirme Paftasında mavi renk olarak lekelenmiş ve/veya gösterilmiştir. Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmını oluşturmaktadır. Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varıldığı belirtilmektedir:

- Neojen çökellerinin genelde, yüksek orta pilastisiteli katı/sert killeri ve yer yer bu birimlerle ardalanmalı orta sıkı/sıkı yapılı kum, siltli kum, marn birimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca özellikle Uludağ'ın kuzey yamaçlarında bu birimler kumtaşı, kil taşı özellikleri göstermektedir.
- Genel olarak Büyük Şehir sınırları içinde kalan neojen zeminlerin taşıma gücü ve yapılaşma yönünden en iyisini temsil etmektedir.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Zemin grubu B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin mekaniği, temel mühendisliği açısından yapılarda kat sınırlamasını gerektiren bir durum yoktur. Ancak zemin büyütmesi olabilme riskine karşılık 8,10 kat arası yapılaşma uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan **parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.**
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

**Neojen3(Ne3):** Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarını diğer alanlara nazaran daha fazla bir kısmını teşkil etmektedir. Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varıldığı belirtilmektedir:

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan neojen çökelleri, kumlu kil, killi kum, siltli kil, siltli kum, orta/yüksek pilastisiteli kil ve kil/marn ardalanmasından oluşmaktadır.
- Bölgede yeraltı suyu tablası bulunmamakla birlikte, bu alanda yapılan bazı sondajlarda (münferit olarak) 1.20m. – 7.80m.'lerde su seviyelerine rastlanmıştır.



- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z3 olarak tanımlanmıştır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan çalışmalarda sivilaşma verilerine rastlanmamıştır
- Bu alanlarda çok katlı yapılaşmada (6 kat ve üstü) oturma ve zemin büyütmesi sorunları nedeniyle özel temel sistemlerinin uygulanması gerekebileceğinden 5 kata kadar yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan **parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.**
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Dava gerekçelerinin yerine getirilmesi amacıyla hazırlanan plan değişikliğine konu Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 Parsel ile 6555 ada 4-5-6 Parsellere ve Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin mevcut arazi kullanımı bölgeye ait fotoğraflar ile açıklanmaktadır.



Şekil 5: Yunuseli Mahallesi, 9077 Ada 1 Parselin Yakın Uydu Görüntüsü

Dava konusu Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parselin doğu, batı ve güneyinde Konut Alanlarının yer aldığı, kuzeyinde ise tarım alanlarının bulunduğu, kuzey sınırının doğu-batı doğrultusunda Yunuseli Mahallesi Yerleşim Alanına sınır teşkil ettiği; parselin bir kısmında ağaçlık alanların, bir kısmında çalılık alanların ve bir kısmında da boş alanların yer aldığı, 261. Sokak'a bakan küçük bir kısmında kümes, depo vb. amaçlarla kullanılan barakaların bulunduğu, güneybatı köşesinde (parsel sınırları dışında) trafo alanının yer aldığı görülmektedir. (Şekil 5)

Dava konusu Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parselin güneyde ana yol niteliğindeki Çamlık Caddesi'ne (Fotoğraf 3, 4), batıda 261. Sokak'a (Fotoğraf 2) ve doğuda 847. Sokak'a (Fotoğraf 5) cepheli olduğu, Çamlık Caddesi ile arasında yaklaşık 4-6 metrelik kot farkının olduğu (Fotoğraf 4) görülmektedir.



**Fotoğraf 1: Dava Konusu Yunuseli Mahallesi, 9077 Ada 1 Parsele Kuzeybatısından Bakış**



**Fotoğraf 2: Dava Konusu Yunuseli Mahallesi, 9077 Ada 1 Parsele Batısından (261. Sokak'tan) Bakış**





**Fotoğraf 3: Dava Konusu Yunuseli Mahallesi, 9077 Ada 1 Parsele Güneybatısından Bakış**



**Fotoğraf 4: Dava Konusu Yunuseli Mahallesi, 9077 Ada 1 Parsele Güneyinden (Çamlık Caddesi'nden) Bakış**



**Fotoğraf 5: Dava Konusu Yunuseli Mahallesi, 9077 Ada 1 Parsele Güneydoğusundan Bakış**



Dava gerekçelerinin yerine getirilmesi amacıyla, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parselde azaltılan yeşil alana eşdeğer alanın ayrılması için Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin bir kısmı önerilmiştir. Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin plan değişikliğine konu kısmı; 2027 yılına kadar aktif olarak işletilmesi öngörülen Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınmış 25.01.2017 tarih ve 2057 sayılı lisans belgesine sahip Yenikent Katı Atık Düzenli Depolama Sahası sınırları içerisinde zorunlu olarak bulunması gereken sağlık koruma bandı olarak ayrılan kısımda yer almaktadır. (Şekil 6)



**Şekil 6: Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin Plan Değişikliğine Konu Kısımının Yakın Uydu Görüntüsü**

Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin plan değişikliğine konu kısmının kuzeybatısında Hamitler TOKİ Konut Yerleşmesi'nin ve batısında Yenikent Katı Atık Düzenli Depolama Sahası'nın bulunduğu görülmektedir. (Şekil 6)



**Fotoğraf 6: Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin Plan Değişikliğine Konu Kısımına Doğusundan Bakış**



**Fotoğraf 7: Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin Plan Değişikliğine Konu Kısımına Güneydoğusundan Bakış**



**Fotoğraf 8: Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin Plan Değişikliğine Konu Kısımına Kuzeydoğusundan Bakış**

Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin plan değişikliğine konu kısmının doğusu Hamitler TOKİ Yolu'na cepheli olduğu görülmektedir. (Fotoğraf 6, 7, 8)

## **2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ**

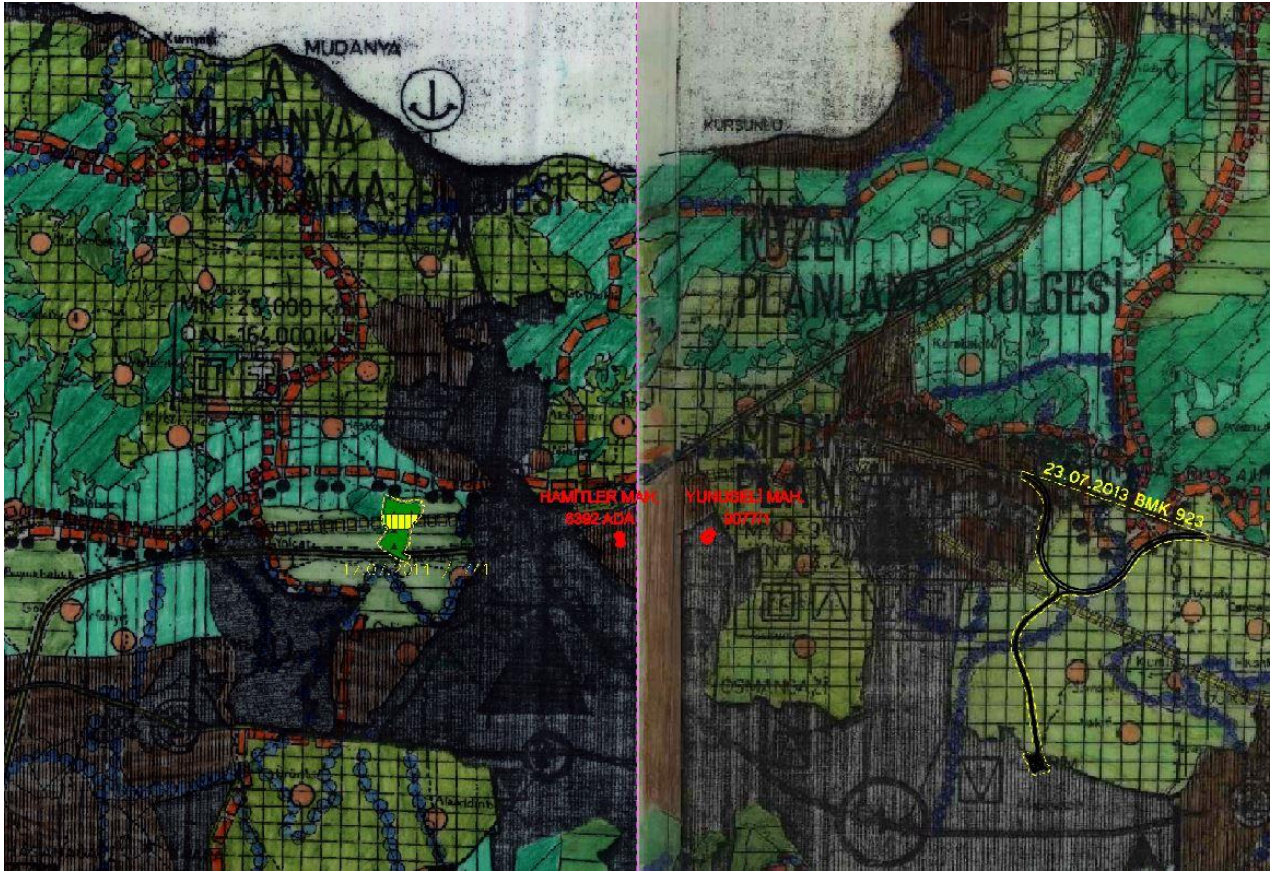
Plan değişikliğine konu Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi 9077 ada 1 Parsel maliye hazinesi mülkiyetindedir. Dava konusu Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.02.2019 tarihli ve 244 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğinin onay sürecinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Uludağ Emlak Müdürlüğü'ne kurum görüşü sorulmuş olup; 80390748-750-E.7108 sayılı evrak ile "...Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinin 3. bendi uyarınca, Park ve Dinlenme Alanına karşılık eşdeğer alan ayrılması kaydıyla ... yapılacak plan değişikliğinde İdaremizce sakınca bulunmamaktadır." görüşü tarafımıza iletilmiştir. Hazırlanan işbu plan değişikliği ile, mülkiyet sahibi kurumun görüşüne uygun olarak eşdeğer yeşil alan ayrılmaktadır.



Plan değişikliğine konu Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin mülkiyetine ilişkin Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'na görüş sorulmuş olup; 20.01.2020 tarihli ve 11230 sayılı evrak ile "...Belediyemizin hissedar olduğu veya mülkiyetinde olan taşınmazlar Osmangazi İlçesi Hamitler Mahallesi 6392 ada 6, 8, 26 ve 114 parsel sayılı taşınmazlardır. Söz konusu taşınmazlar imar planında çöp tasviye alanında kaldığından kamulaştırma yönetimi ile belediyemiz mülkiyetine geçmiştir...." görüşü tarafımıza iletilmiştir. Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'ndan gelen kurum görüşünün ekinde yer alan Tapu Kayıt Sorguları incelendiğinde; Hamitler Mahallesi 6392 ada 8-26 parsellerin Bursa Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde olduğu, 6-114 parsellerde Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin hissedar olduğu ve 85 parselin kamulaştırma şerhi bulunan şahıs mülkiyetinde olduğu görülmüştür.

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

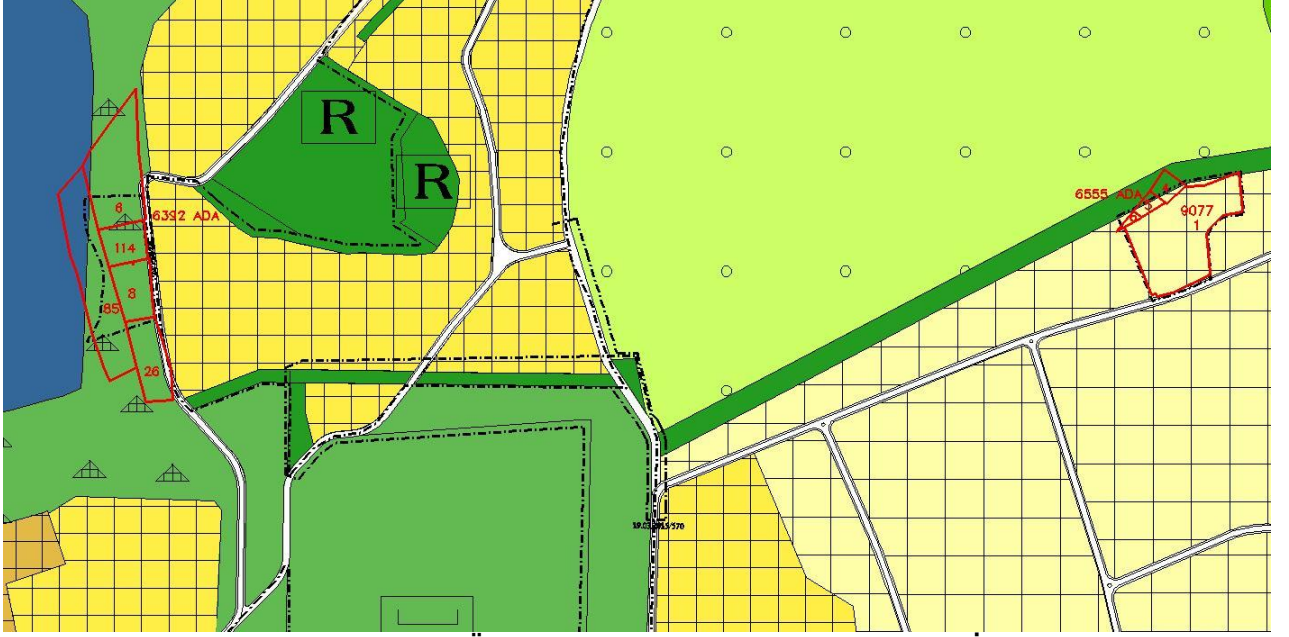


Şekil 7: Onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parsel; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları başlığı altında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" kapsamında kalmaktadır. Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parseller ise; "**Planlama Alanı** (planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)" kapsamında kalmaktadır. (Şekil 7) Özetle, plan değişikliğine konu alanın "Yerleşim Alanları" kapsamında kaldığını söylemek mümkündür.



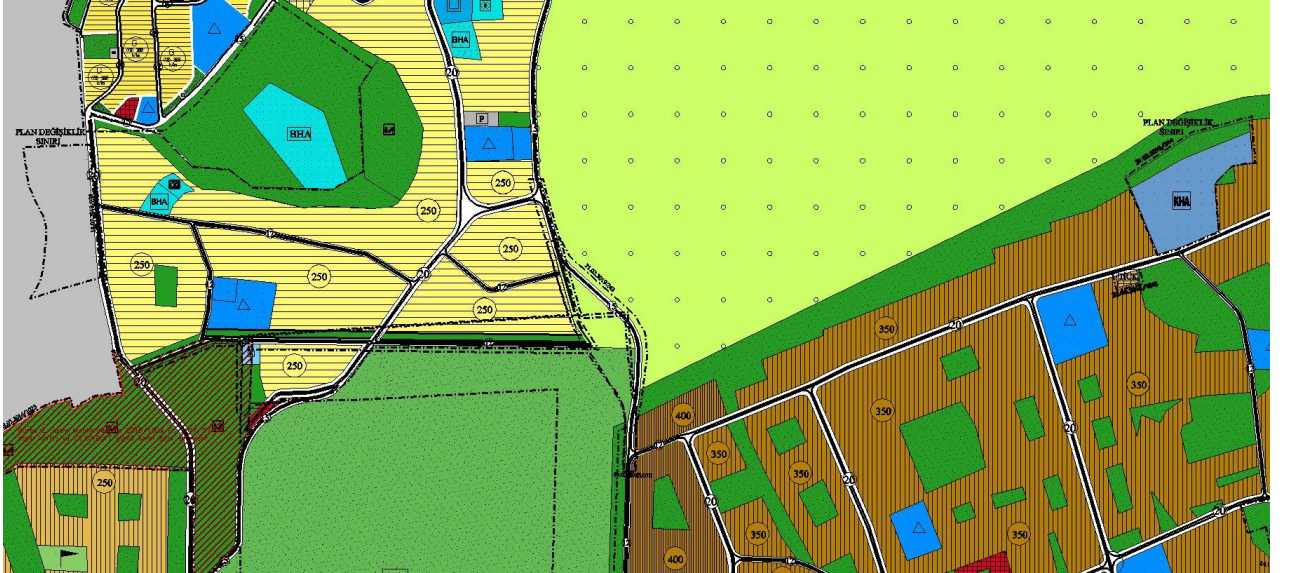
### 2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 8: Onaylı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında kalmakta olup, yürürlükteki planda Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parsel ile 6555 ada 4-5-6 Parsellerin güney kısmının “100 kişi/ha Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” ve Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin plan değişikliğine konu kısmının “Ağaçlandırılacak Alan” olarak planlı olduğu görülmüştür.

### 2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



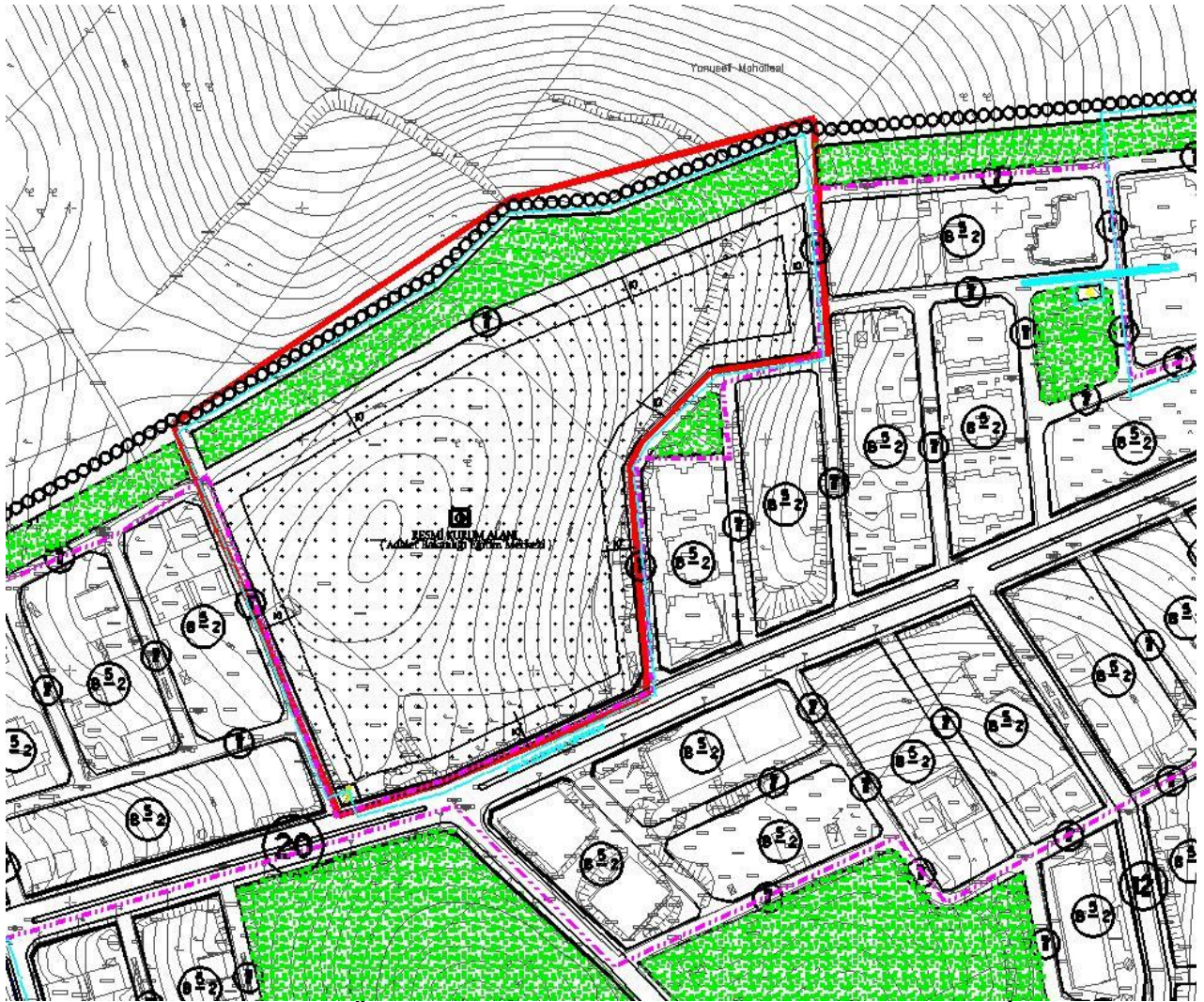
Şekil 9: Onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı



Plan değişikliğine konu Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parsel ile 6555 ada 4-5-6 parsellerin güney kısmı; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2008 tarihli ve 487 sayılı kararı onaylı ana planda “Parklar ve Dinlenme Alanlarında” kalmakta iken; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.02.2019 tarihli ve 244 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği ile 9077 ada 1 parselin güney kısmı “Kamu Hizmet Alanına” alınmıştır. (Şekil 9) Söz konusu alanda halen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.02.2019 tarihli ve 244 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği yürürlükte olup, Bursa 1. İdare Mahkemesinin 2019/511 Esas Sayılı dosyası ile dava açılmış ve dava süreci devam etmektedir.

Plan değişikliğine konu Osmangazi İlçesi, Hamitler Mahallesi, 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin plan değişikliğine konu kısmı; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2008 tarihli ve 487 sayılı kararı onaylı ana planda “Çöp Tasfiye Alanı” olarak planlıdır. (Şekil 9)

#### 2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 10: Onaylı 1/1000 Ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planı



[illegible]

Plan değişikliğine konu Osmangazi İlçesi, Hamitler Mahallesi, 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin onaylı uygulama imar planı bulunmamaktadır. Ancak söz konusu Hamitler Mahallesi, 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin, onaylı 1/1000 Ölçekli Hamitler Mezarlığı Batısı Uygulama İmar Planı kuzeyi ile onaylı 1/1000 Ölçekli Hamitler Toplu Konut Alanı Planı güneyinin bağlantısını sağlayan “20 mt. genişliğinde Yol Alanına” cephesi bulunmaktadır. (Şekil 11)



### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 Parselde Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.02.2019 tarihli ve 244 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliğine Bursa 1. İdare Mahkemesinin 2019/511 Esas Sayılı dosyası ile dava açılmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.02.2019 tarihli ve 244 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğine açılan davaya ilişkin gerekçer ve teknik bilirkişi raporu incelendiğinde dava gerekçelerini aşağıdaki maddeler halinde özetlemek mümkündür:

- Dava konusu imar planı değişikliklerinin 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırı olduğu gerekçesi ile planların kademeli birlikteliği ilkesi açısından Bursa Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planına aykırı olduğu,
- Dava konusu imar planı değişiklikleri açıklama raporlarının, planın yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içermediği, plan değişikliğinin dayanması gereken bilimsel, teknik ve nesnel gerekçeleri açıklayan bir rapor niteliğinde olmadığı, plan değişikliğini zorunlu kılan nedenlerin bulunmadığı,
- Dava konusu plan değişiklikleri ile söz konusu taşınmazın bulunduğu alanda planlı park alanının büyük bir bölümünün kaldırılmasının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı nitelikte olduğu,
- Dava konusu plan değişiklikleri ile sosyal altyapı alanı kapsamında olan park alanının azaltıldığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinde tarif edilen şekliyle eşdeğer yeni bir park alanı ayrılmadığı, dava konusu plan değişikliklerinin, dava konusu taşınmazı da kapsayan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin sosyal altyapı dengesini bozucu nitelikte olduğu ve bu nedenlerle, dava konusu plan değişikliklerinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı nitelikte olduğu belirtilmektedir.

Dava gerekçelerinin yerine getirilmesi amacıyla Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 Parsel ile 6555 ada 4-5-6 Parsellere ve Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellere ilişkin hazırlanan söz konusu plan değişikliği ile yukarıda özetlenen gerekçelerin her birinin yerine getirilerek, imar mevzuatlarının gerekliliklerini sağlamak amaçlanmaktadır. Bu nedenle, plan değişikliği konusu alanın dahil olduğu 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ile 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planları uyumlu olarak hazırlanmış olup, planların kademeli birlikteliği ilkesine uygun hale getirilmiştir.

Dava gerekçelerinde imar planı değişiklikleri açıklama raporlarının, planın yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içermediği ve plan değişikliğini zorunlu kılan nedenlerin bulunmadığı belirtilmektedir. Plan değişikliğine konu Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parselin “Kamu Hizmet Alanı” olarak düzenlenmesine ilişkin gerekçeler, Adalet Bakanlığı Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı’nın 16.01.2020 tarihli ve 39618814-E.68/658 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilmiştir.

Adalet Bakanlığı’nın söz konusu yazısında, Cumhuriyet savcısı sayısının son yıllarda yapılan atamalarla birlikte 20.000’in üzerine çıkmış olduğu belirtilmekte olup, Hâkim ve Cumhuriyet savcılarının, adliye çalışanlarının ve cezaevi personelinin iş yükü, yeni mevzuat düzenlemeleri ve çağın gereklerine uygun mesleki gelişimler dikkate alındığında eğitim görebilecekleri eğitim merkezlerine ihtiyaç duyulduğu iletilmektedir.

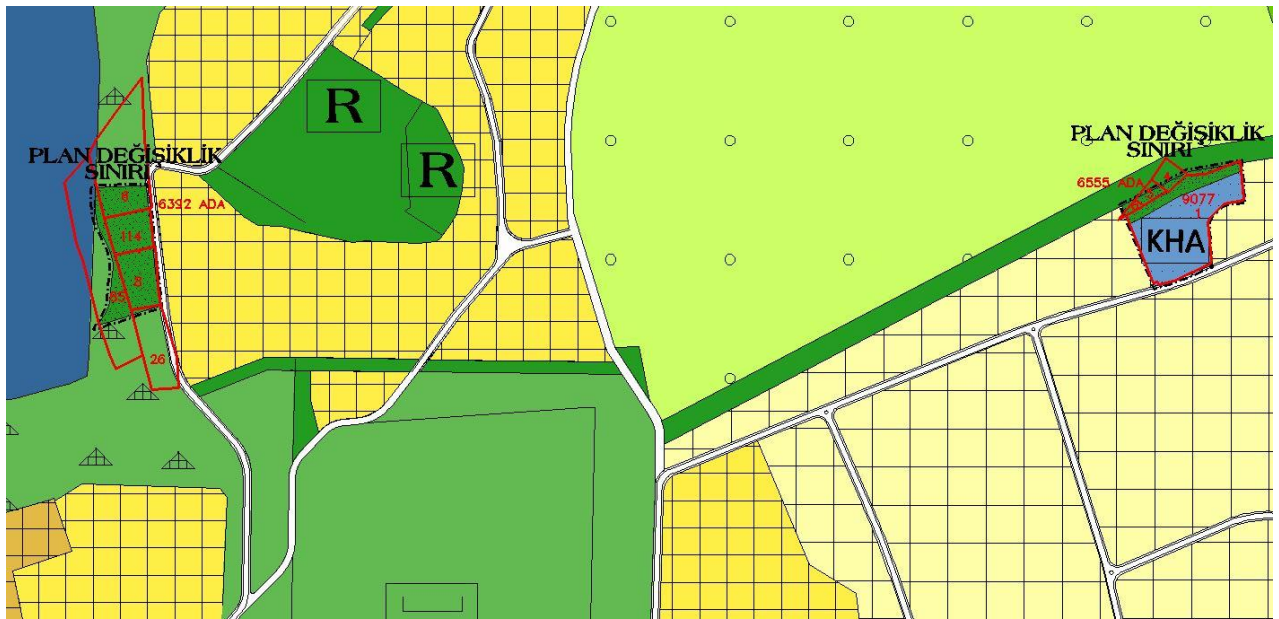
Adalet Bakanlığı tarafından Bursa ve civar illerin yargı alanına hizmet veren Bursa Bölge Adliye Mahkemesi ile Bursa ve civar illerde görev yapan hakim - savcı sayıları göz önüne alındığında; Bursa Bölge Adliye Mahkemesine uzak olmayan bir alanda Bursa Personel Eğitim Merkezi yapılması Bakanlık yatırım programına alındığı ve bu amaçla, kamulaştırma maliyeti bulunmayan, mülkiyeti Hazineye ait, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz eğitim merkezi yapılmak üzere Adalet Bakanlığı adına tahsis edildiği tarafımıza bildirilmiştir.

Adalet Bakanlığı’nın söz konusu talebi doğrultusunda, duyulan ihtiyaç nedeniyle hazırlanan işbu plan değişikliğinde dava gerekçelerinin de yerine getirilmesi amaçlanmaktadır. Yukarıda özetlenen dava gerekçeleri göz önünde bulundurularak:

- Dava konusu imar planı değişikliklerinin 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırı olduğu gerekçesi ile planların kademeli birlikteliği ilkesi açısından aykırılığın giderilmesi amacıyla işbu plan değişikliği hazırlanmıştır.
- Dava konusu imar planı değişiklikleri açıklama raporlarının, planın yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içermediği ve plan değişikliğinin dayanması gereken bilimsel, teknik ve nesnel gerekçeleri açıklayan bir rapor niteliğinde olmadığı belirtilmektedir. Planların kademeli birlikteliği ilkesi ile uyumlu şekilde hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği açıklama raporu revize edilmiş ve işbu plan değişiklik raporu güncel veriler ile detaylandırılmıştır.
- Dava konusu plan değişiklikleri ile sosyal altyapı alanı kapsamında olan park alanının azaltıldığı, eşdeğer yeni bir park alanı ayrılmadığı ve dava konusu plan değişikliklerinin sosyal altyapı dengesini bozucu nitelikte olduğu belirtilmektedir. Dava konusu Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.02.2019 tarihli ve 244 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında 33.522 m<sup>2</sup> büyüklüğünde yeşil alan azaltılmıştır. Ölçekler arası gösterim farklılıkları nedeniyle 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında, dava konusu Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parsel yeşil alanda kalmamasına karşın; her iki nazım imar planının kademeli birliktelik ilkesini sağlaması amacıyla işbu plan değişikliği hazırlanmıştır.

Onaylı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “Ağaçlandırılacak Alanda” ve onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında “Çöp Tasfiye Alanında” kalan Hamitler Mahallesi, 6392 ada 6-8-26-85-114 Parseller, 2027 yılına kadar aktif olarak işletilmesi öngörülen Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınmış 25.01.2017 tarih ve 2057 sayılı lisans belgesine sahip Yenikent Katı Atık Düzenli Depolama Sahası sınırları içerisinde zorunlu olarak bulunması gereken sağlık koruma bandı olarak ayrılan kısımda kalmaktadır. Söz konusu Hamitler Mahallesi, 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin aynı zamanda yerleşim alanları ile Yenikent Katı Atık Düzenli Depolama Sahası arasındaki tampon bir bölge olduğunu söylemek mümkündür. Dolayısı ile hazırlanan işbu plan değişikliği ile yerleşim bölgeleri ile Yenikent Katı Atık Düzenli Depolama Sahası arasında yeşil bir geçiş bölgesi yaratılmaktadır.

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



Şekil 12: 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği Önerisi

Hazırlanan işbu plan değişikliği ile Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 Parselde Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.02.2019 tarihli ve 244 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliğine Bursa 1. İdare Mahkemesinin 2019/511 Esas Sayılı dosyası ile açılan dava gerekçelerinin yerine getirilmesi amaçlanmaktadır.

Tablo 6: 1/25000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisine İlişkin Alan Kullanım Tablosu

Kullanım	Mevcut Alan	Öneri Alan
100 kişi/ha Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı	44.728,79 m <sup>2</sup>	0
Ağaçlandırılacak Alan	32.974,14 m <sup>2</sup>	0
Kamu Hizmet Alanı	0	33.691,95
Park ve Yeşil Alan	0	44.010,98 m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>77.702,93 m<sup>2</sup></b>	<b>77.702,93 m<sup>2</sup></b>



1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile uyumlu olarak planların kademeli birlikteliği ilkesi doğrultusunda hazırlanan işbu plan değişikliği ile; Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parselin güneyi “Kamu Hizmet Alanı”, 9077 ada 1 parselin kuzeyi ile 6555 ada 4-5-6 parsellerin güneyi “Park ve Yeşil Alan” ve Hamitler Mahallesi, 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin bir kısmı “Park ve Yeşil Alan” olarak planlanmıştır. (Şekil 12, Tablo 6)

#### 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parsel ile 6555 ada 4-5-6 parsellerin güney kısmı ve Hamitler Mahallesi, 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin bir kısmına ilişkin hazırlanan plan değişikliği ile, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.02.2019 tarihli ve 244 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliğine açılan dava gerekçeleri yerine getirilmektedir. İşbu plan değişikliğinin içerdiği fonksiyonlar göz önünde bulundurularak 15.01.2020 tarihli ve 8315 sayılı dağıtımli yazımız ile Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı’na; etkileşim alanı göz önünde bulundurularak Osmangazi Belediye Başkanlığı’na; değişikliğe konu taşınmaz mülkiyetleri göz önünde bulundurularak Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Uludağ Emlak Müdürlüğü’ne ve Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı’na kurum görüşü sorulmuştur.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı Atık Yönetimi Şube Müdürlüğü’nün 23.01.2020 tarihli ve 13219 sayılı yazısı ile, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.02.2019 tarihli ve 244 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliğinde azaltılan yeşil alana eşdeğer alan olarak ayrılması planlanan Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellere ilişkin “...2027 yılına kadar aktif olarak işletilmesi öngörülen Çevre ve Şehircilik Bakanlığından alınmış 25.01.2017 tarih ve 2057 sayılı lisans belgesine sahip Yenikent Katı Atık Düzenli Depolama Sahası sınırları içerisinde zorunlu olarak bulunması gereken **sağlık koruma bandı olarak ayrılan kısımda görünmektedir.**” görüşü tarafımıza iletilmiştir.

Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü’nün 23.01.2020 tarihli ve 6094 sayılı yazısı ile, plan değişikliğine konu alanın alt ölçekli onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına ilişkin bilgi verilmekte olup, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin İmar Planı Değişiklikleri 26. Maddesi 3. Bendine atıfta bulunularak “...plan değişiklikleri talebinin, ilgili kanun ve yönetmelikler çerçevesinde değerlendirilerek gereğinin yapılması **Kurumumuzca uygun görülmektedir.**” görüşü tarafımıza iletilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün 20.01.2020 tarihli ve 11230 sayılı yazısı ile, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.02.2019 tarihli ve 244 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliğinde azaltılan yeşil alana eşdeğer alan olarak ayrılması planlanan Hamitler Mahallesi 6392 ada 6-8-26-85-114 Parsellerin mülkiyetine ilişkin “ *...Belediyemizin hissedar olduğu veya mülkiyetinde olan taşınmazlar Osmangazi İlçesi Hamitler Mahallesi 6392 ada 6, 8, 26 ve 114 parsel sayılı taşınmazlardır. Söz konusu taşınmazlar imar planında çöp tavsiye alanında kaldığından kamulaştırma yönetimi ile belediyemiz mülkiyetine geçmiştir.*” görüşü tarafımıza iletilmiştir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Uludağ Emlak Müdürlüğü'nün Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.02.2019 tarihli ve 244 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği onay sürecinde 80390748-750-E.7108 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen “*...Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinin 3. bendi uyarınca, Park ve Dinlenme Alanına karşılık eşdeğer alan ayrılması kaydıyla ... yapılacak plan değişikliğinde İdareimizce sakınca bulunmamaktadır.*” görüşü bulunmaktadır. Hazırlanan işbu plan değişikliği ile, mülkiyet sahibi kurumun görüşüne uygun olarak eşdeğer yeşil alan ayrılmaktadır.