



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

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALTINOVA MAHALLESİ,  
3198 ADA 71 PARSELİN KUZEYİNDEKİ YEŞİL ALAN İLE  
3198 ADA 4 PARSEL VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No:2021/90**

**PİN:**

Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce  
hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../20..... tarih ve .....  
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

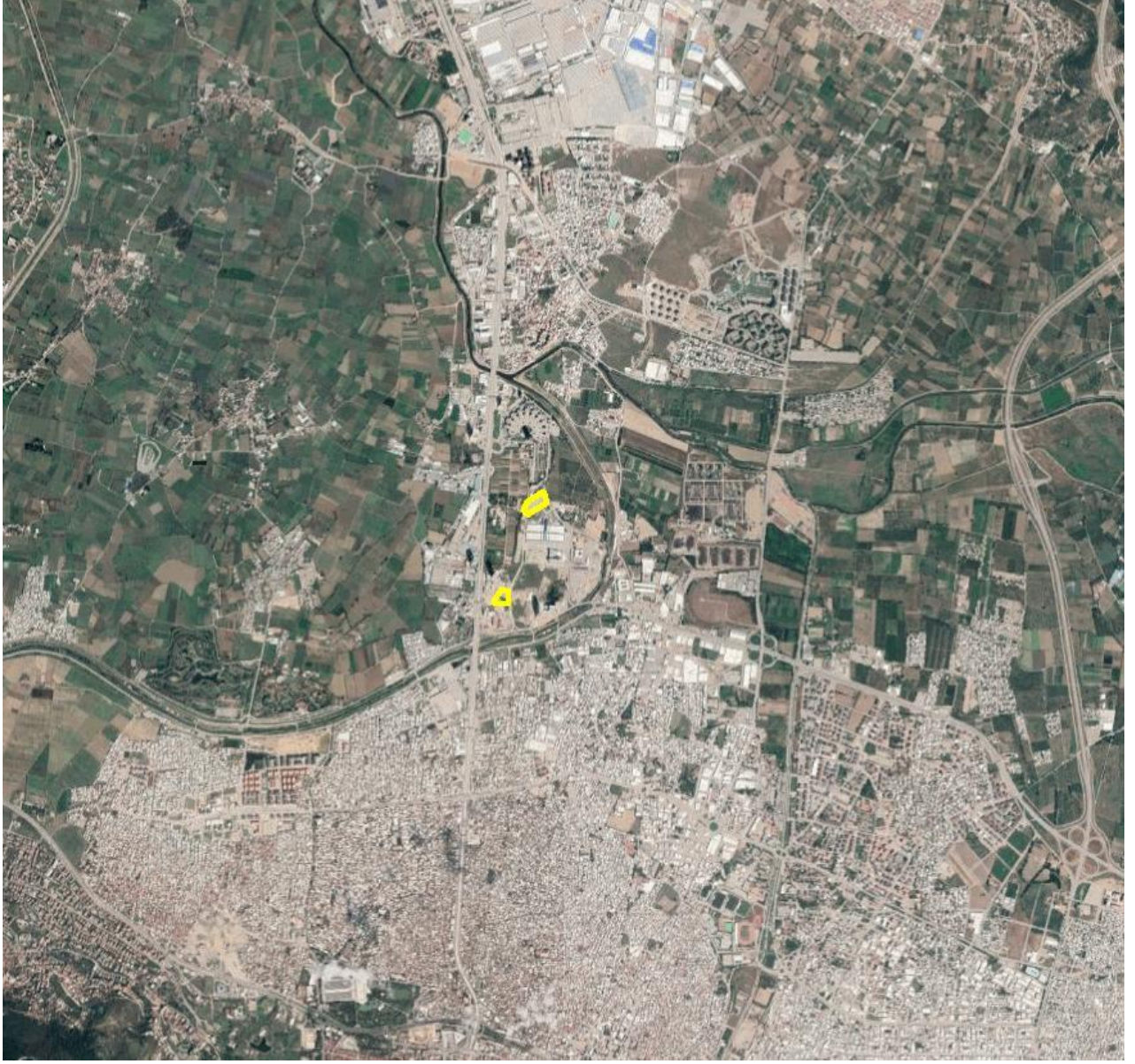
**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi içerisinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan iki bölümden oluşmaktadır. Birinci kısmı Altınova Mahallesi 3198 ada 71 parselin kuzeyindeki yeşil alan niteliğindeki alandır. İkinci kısmı ise 3198 ada 4 parselin “Otopark alanında kalan bölümü ile doğusundaki tescil harici alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 20.135,77 m<sup>2</sup>'dir.



Resim 1: Bursa İdari Sınırları



Resim 2: Alanın Uydu Fotoğrafl

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara bölgesini güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti 17 İlçeden oluşmakta olup, en büyük ilçesi planlama alanının da yer aldığı Osmangazi İlçesidir. Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları da; 6360 sayılı kanun sonrasında il mülki sınırları olmuş ve 7 ilçeden oluşan Büyükşehir Belediyesi sınırları da 17 ilçeye genişlemiştir.



## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Osmangazi ilçesinde İstanbul Caddesi ve 11 Eylül Bulvarı kesişiminde yeni büyük ölçekli kamusal alanların ve hizmetler sektörüne ilişkin kullanımların yer seğtiği bir bölgede yer almaktadır. Plan değişikliğine konu alan çevresinde Bursa Bölge Adliye Mahkemesi, BUTTİM, Bursa Büyükşehir belediyesi Ek Hizmet Binası, Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü ve Bursa İl Müftülüğü bulunmaktadır.



Resim 3: Planlama Alanı Uydu Fotoğrafı

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama Alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi'nde yer almaktadır. Marmara Bölgesinin güneydoğusunda yer alan Bursa kenti ülkemizin 4. büyük kenti olup, 2020 yılı nüfusu 3.101.833 kişidir. Kentin en büyük ilçesi olan Osmangazi İlçesi nüfusu 881.459 kişidir. Bu nüfusun %50.11'si (441.739 kişi) erkek bireylerden oluşurken, %49.89'i (439.720 kişi) ise kadın nüfustur. Planlama alanının içinde kaldığı Altınova Mahallesi'nin 2020 yılı nüfusu ise; 5608 kişidir.

Yıllar	Erkek Nüfus	Kadın Nüfus	Toplam Nüfus
2014	408.505	404.757	813.262
2015	415.625	411.117	826.742
2016	423.478	418.278	841.756
2017	430.234	426.536	856.770
2018	432.431	430.085	862.516
2019	439.958	436.090	876.048
2020	441.739	439.720	881.459

Tablo1: Osmangazi İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri (TÜİK)

## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı, fuar alanlarının da içinde yer aldığı Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi gibi kullanımların, kamu alanlarının ve büyük Alışveriş Merkezlerinin yer seçtiği bir bölgededir. Büyük ölçekli kullanımların yer seçtiği bölge aynı zamanda İstanbul ve Yalova İli ile Bursa kent merkezi ve Gemlik-Orhangazi ilçelerini birbirine bağlayan ana ulaşım aksı niteliğindeki İstanbul caddesi ve kentin doğu ve batısını birbirine bağlayan 11 Eylül Bulvarı yakınında bulunmaktadır.

Plan değişikliği ile "Kamu Hizmet Alanı" fonksiyonuna alınan bölge büyük ölçekli kamusal nitelikli ve sosyal donatı alanı niteliğindeki fonksiyonların yer seçtiği bir bölgedir. Söz konusu kullanım kararı getirilirken kaldırılan "Yeşil Alan" fonksiyonun eş değer alanı, planlama alanının yaklaşık 500 m kuzeyinde ayrılmıştır.

## 2.4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

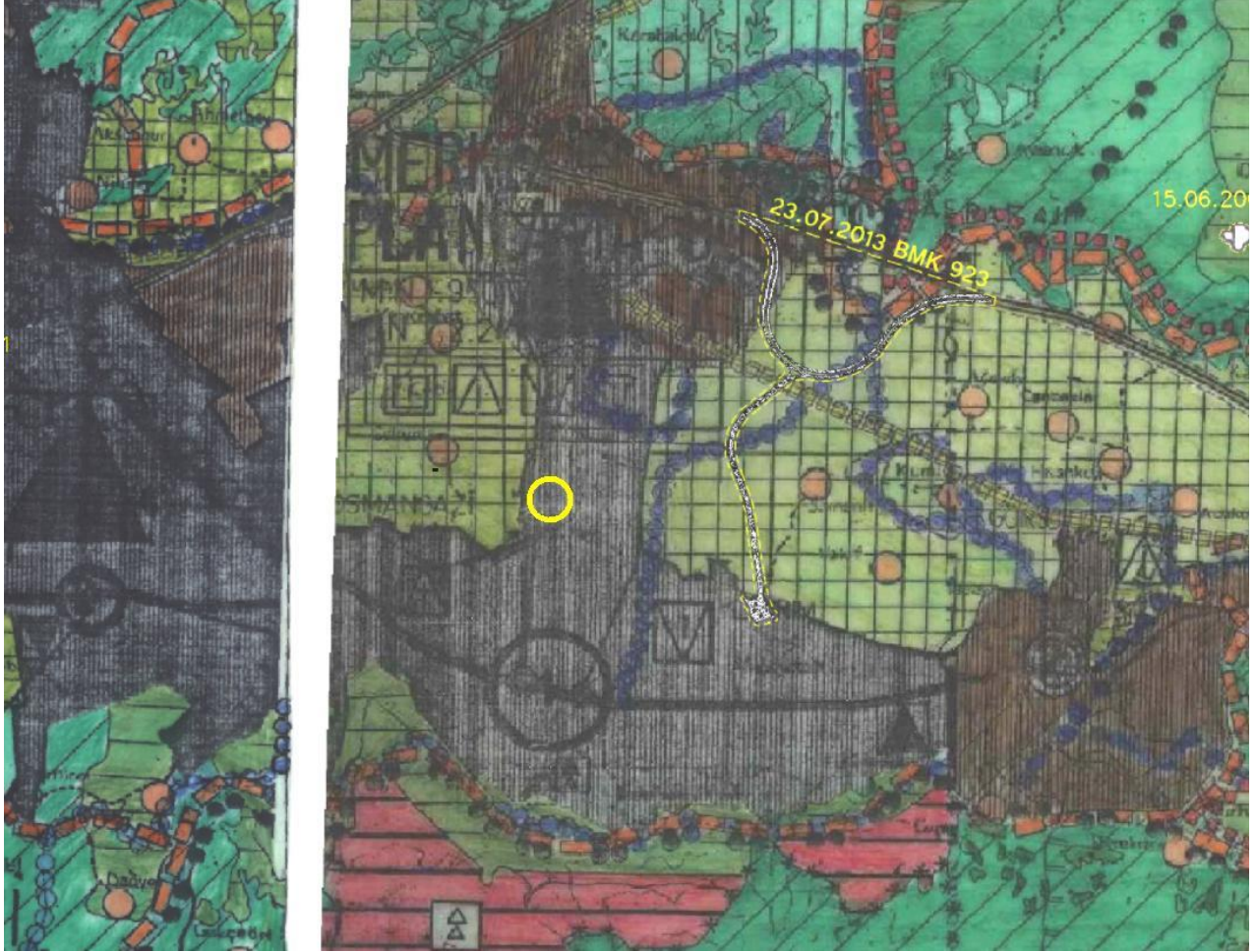
Planlama alanı içerisinde bir kısmı kalan 3198-14 parsel Maliye hazinesi olup planlama alanı içerisinde diğer kısımlar "Yeşil Alan" olarak terk edilmiş ve tescil harici alanlardan oluşmaktadır.



## 2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.5.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleşimler” fonksiyonu içerisinde kalmaktadır. Plan notlarında “Kentsel Yerleşme Alanı: İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır.

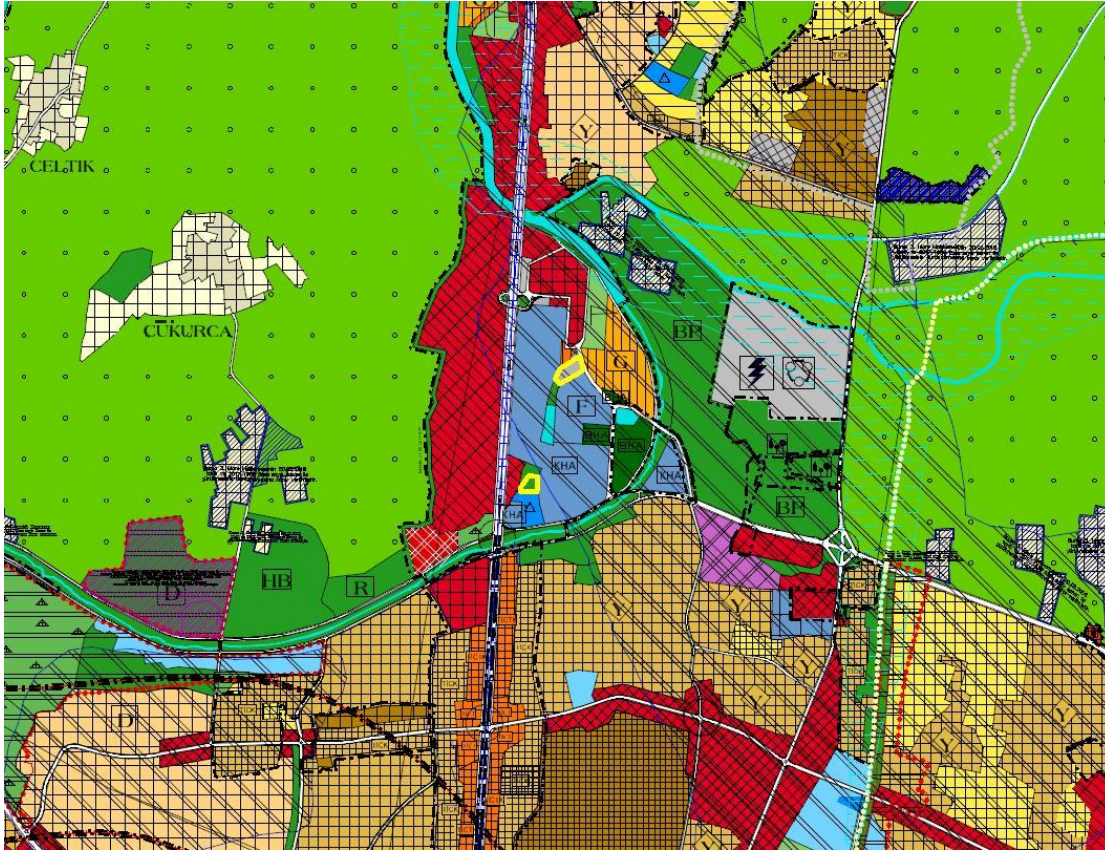


Resim : Planlama Alanı 1/100000 Ölçekli Bursa ÇDP Durumu

### 2.5.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “Büyük Kentsel Yeşil Alanlar ve Genel Otopark Alanı” fonksiyonlarında kalmaktadır.





### 2.5.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “Park ve Dinlenme Alanları ve Genel Otopark Alanı ve kısmen Sıvılaşma Alanı” fonksiyonlarında kalmaktadır.



### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 03.03.2021 tarih ve 396166 sayılı yazısı ve eki Bursa Cumhuriyet Başsavcılığının 24.02.2021 tarih ve 2021/104 sayılı yazısında yer alan talebe ilişkin hazırlanmıştır. Plan değişikliğinde Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi'nde bulunan Bursa Bölge Adliye Mahkemesinin batısında yer alan 7463 m<sup>2</sup> Hazine arazisi “Kamu Hizmet Alanı” olarak planlanmaktadır. Plan değişikliğine konu alan ve çevresi Kamusal fonksiyonların ve büyük ölçekli kente hizmet eden fonksiyonların bulunduğu bir bölge olduğundan bu alanda yer seçilmiştir.

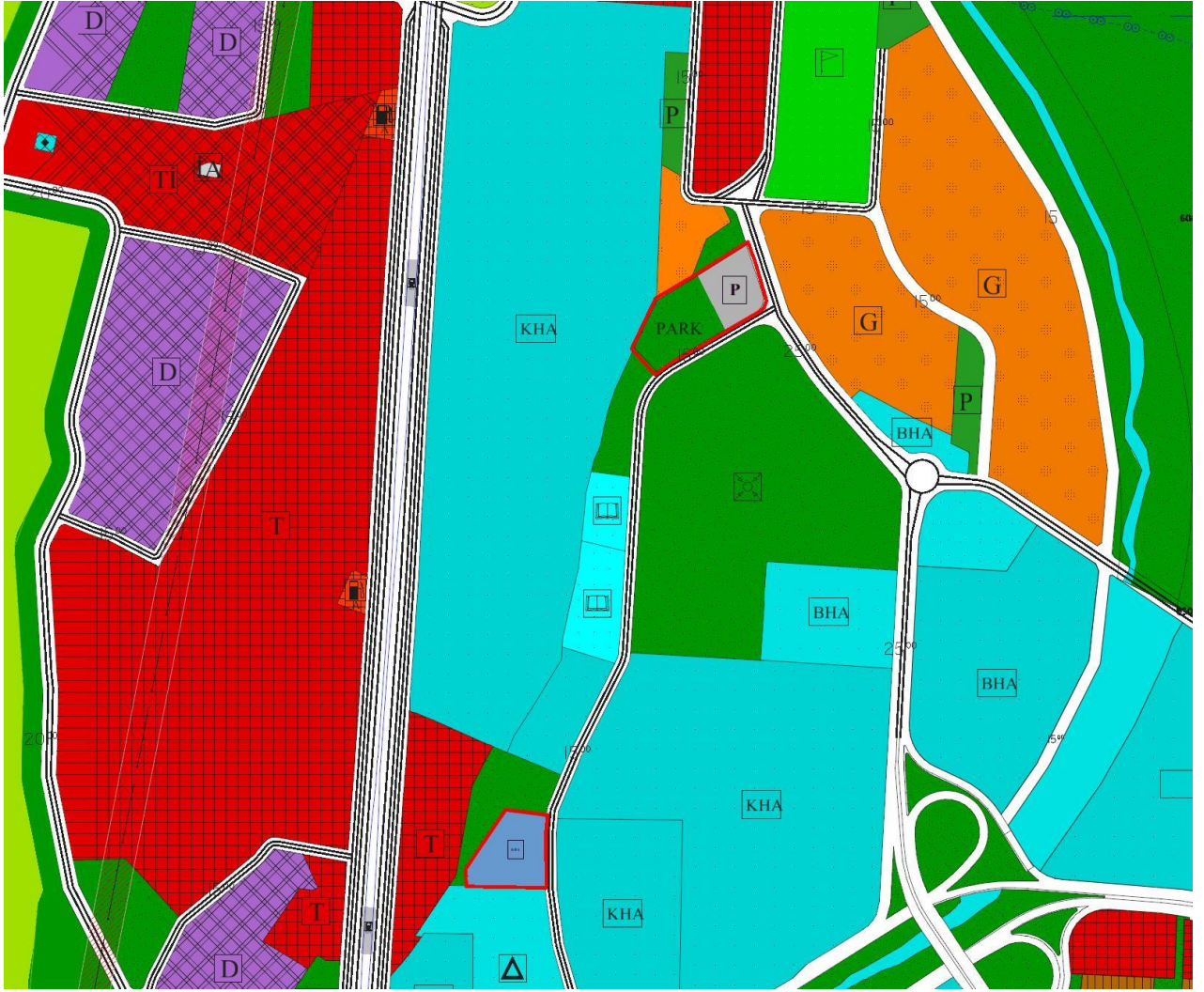
#### 3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Planlama alanında “Yeşil Alan” olarak tescillenmiş Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, 3198 ada 71 parselin kuzeyindeki alan “Kamu Hizmet Alanı” olarak planlanmaktadır. Altınova Mahallesi, 3198 ada, 4 parselin, bir kısmı “Park Alanı ve Zeminaltı Otopark Alanı” olarak düzenlenmekte ve 3198 ada 4 parselin doğusunda yer alan tescil harici alan da “Otopark Alanı” olarak planlanmaktadır.

Alan Kullanım Tablosu:

Fonksiyon	Mevcut	Öneri
Park ve Dinlenme Alanı	7463,68 m <sup>2</sup>	-
Kamu Hizmet Alanı	-	7463,68 m <sup>2</sup>
Otopark	12672,09 m <sup>2</sup>	5203,78 m <sup>2</sup>
Park ve Yeşil Alan (Zeminaltı Otopark)	-	7468,31 m <sup>2</sup>
TOPLAM	20.135,77 m <sup>2</sup>	20.135,77 m <sup>2</sup>





Resim: Öneri 1/5000 ölçekli NİP değişikliği

#### 4. KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.  
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Sayı : E-74067295-000-20487  
Konu : Kurum Görüşü Hk.

08.04.2021

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 30.03.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.02-49074 sayılı yazınız

Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, 3198 ada, 71 nolu parselin kuzeyindeki yeşil alan ile 3198 ada-14 nolu parsel ve çevresinin kamu hizmet alanı, yeşil alan ve otopark olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin Kurum görüşü, ilgi yazınız ile istenmektedir.

Söz konusu öneri 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin, 3194 sayılı İmar Kanununun Ek-8 maddesine istinaden ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanması kaydıyla ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 23. ve 26.maddeleri dikkate alınarak yapılması hususunda gereği bilgilerinize arz olunur.

Cem Kürşad HASANOĞLU  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: Cai3gn-5elnvk-HJgfJh-fp72QJ-grQRtPs Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ficisleri-belediye-ebys>

Telefon No: Faks No:  
e-Posta: İnternet Adresi: [uygulama.belediye.gov.tr](http://uygulama.belediye.gov.tr)  
Kep Adresi: [osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr](mailto:osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Esin KARAHAN  
Y.Şehir Plancısı  
Telefon No:5062







T.C.  
BURSA VALİLİĞİ  
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : E-27264143-622.02-740253

08.04.2021

Konu : Kurum Görüşü

**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 30.03.2021 tarihli ve 49074 sayılı yazınız.

İlimiz Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi 3198 ada, 7 parselin kuzeyindeki yeşil alan ile 3198 ada 4 parsel ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği talebi ile ilgili kurum görüşümüzün verilmesi ilgi yazınız ile talep edilmektedir.

Yapılan incelemede söz konusu alanlarda mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu alanlarda yapılacak iş ve işlemler için ÇED konusunda görüşe ihtiyaç duyulması halinde ise ÇED başvurularının İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.

Ayrıca söz konusu alanlar 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması zorunlu olan alanlar içerisinde kalmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederim.

Mehmet Ersan AYTAÇ  
Çevre ve Şehircilik İl Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : PJSJBYOW

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Karşısı No: 40 16050 Osmangazi / BURSA

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109

web: [bursa@csb.gov.tr](mailto:bursa@csb.gov.tr)

Bilgi için: Çiğdem CAN  
Harita Mühendisi





T.C.  
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
2.Bölge Müdürlüğü (Bursa)  
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-57688532-045.01[045.01]-610630

Konu : Görüş

T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 30.03.2021 tarihli ve 40935987-49074 sayılı yazınız.

İlgi yazıda konusu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi 3198 ada 71 parselin kuzeyindeki yeşil alan, 3198 ada 4 parsel nolu taşınmaz mal üzerine "Kamu Hizmet Alanı, Yeşil Alan ve Otopark" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımı için Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu parseller sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Şentürk EROĞLU  
Bölge Müdür Yardımcısı

Gökhan KAYA  
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8573547B-9225-4967-B396-B8E77FF272DE

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>

Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sarı Cadde P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA  
Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23 Elektronik Ağ: [www.teias.gov.tr](http://www.teias.gov.tr)  
Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi D: Hitit  
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458

Bilgi için: Refika KARACA  
Harita Teknikeri





Sayı : E-69397757-952.01.04.04-57629  
Konu : Afete Maruz Bölge(Osmangazi İlçesi,  
Altınova Mah. 3198 ada, 71 parselde Kamu  
Hizmet Alanı, Yeşil Alan ve Otopark)

**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 30.03.2021 tarihli ve 40935987-90240332-115.01.02-49074 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı dilekçeniz ile Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, 3198 ada, 71 parselin kuzeyindeki yeşil alan ile 3198 ada, 4 parsel ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılarak "Kamu Hizmet Alanı, Yeşil Alan ve Otopark Alanı"na alınması ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Halil Serdar CEVHEROĞLU  
Vali a.  
Vali Yardımcısı

