



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

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, VEYSELKARANI MAHALLESİ,  
11583/11584/11585/11586/2986 ADALAR 1-2-3/1-2-3/1-2-3/1/16-23-25-26-27-28-29-30-31-32-  
33-34-35-36-37-38-39 PARSELLER VE ADALARIN PARK PARSELLERİ İLE 3003-3826-  
3827-3828 ADALAR VE KÜÇÜKBALIKLI MAHALLESİ 3005 ADA 25 PARSEL, 3192 ADA 11-  
12-13 PARSELLER MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye  
Meclisi'nin \_\_\_\_/\_\_\_\_/2021 tarih ve  
\_\_\_\_sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## İçindekiler

ÖNSÖZ.....	3
I.İŞİN TANIMI .....	3
II. TANIMLAR.....	3
III. HUKUKİ DAYANAK .....	3
IV. İMAR PLANININ KAPSAMI.....	4
1. BÖLÜM- PLANLAMA ALANIN KONUMU.....	5
1.1.PLANLAMA ALANIN YERİ.....	5
1.2.PLANLANLAMA ALANINI GÖSTEREN UYDU GÖRÜNTÜSÜ .....	6
2. BÖLÜM- PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ .....	6
2.1.1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	7
2.2.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	7
2.3.1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	9
2.4.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	11
3. BÖLÜM- ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	13
3.1.DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	13
3.2.TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI .....	17
3.3.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI .....	17
3.3.1. DEPREMSELLİK.....	17
3.3.2. JEOLOJİK YAPI .....	17
3.3.3. MORFOLOJİK YAPI .....	18
3.4.ARAZİ KULLANIMI .....	18
3.5.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ .....	22
4. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU .....	23
5. PLAN TEKLİFİ.....	27
5.1.PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ .....	27
5.1.1. İPTAL KARARI .....	28
5.2.PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR.....	29

# ÖNSÖZ

## I. İŞİN TANIMI

Bursa ili, Osmangazi İlçesinde özel mülkiyete konu parseller ve park parsellerini kapsayan; Veysel Karani Mahallesi, 11583/ 11584/ 11585/ 11586/ 2986 Adalar, 1-2-3/1-2-3/1-2- 3/1/16-23-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 parseller ve adaların park parselleri ile 3003-3826-3827-3828 adalar ve Küçükbalıklı Mahallesi 3005 Ada 25 Parsel, 3192 Ada 11-12-13 Parsellerde onaylı nazım imar planlarının Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2020/119 esas no 2021/309 sayılı kararı ile iptal edilmesi üzerine söz konusu alan için nazım imar planları hazırlanması işidir.

## II. TANIMLAR

Açıklama Raporu; Plan yapımına esas olacak verilerin derlendiği ve çeşitli metotlarla planlamada kullanılacak verilerin yer aldığı ve bu verilere dayanarak alınan kararların kullanılır hale getirildiği rapordur.

Bu rapor plan kararlarına esas teşkil eden verilere değinecek ve planlamaya veri olan bilgilere gereği kadar yer verilecektir.

Nazım imar planı; Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plandır.

## III. HUKUKİ DAYANAK

İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. (Ek cümle:14/2/2020-7221/6 md.) Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır. Planlar, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. (Yeniden düzenleme dördüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 md.) Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar.

Plan Yapımı sürecinde başta 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili tüm yönetmelikleri gereği çalışma yapılacaktır.

5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu Üçüncü Bölüm Madde 7 b Bendinde;

Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye (...)<sup>(3)</sup> sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe (...)<sup>(2)</sup> belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak.<sup>(3)</sup> belirtildiği üzere nazım imar planları onayı Bursa Büyükşehir Belediyesi sorumluluğundadır.

#### IV. İMAR PLANININ KAPSAMI

Planlama alanı; Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Veyselkarani ve Küçükbalıklı Mahallesi tapulama sahasında kalmaktadır. H22D02B ve H22D02C paftada, Osmangazi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında olup, Veysel Karani Mahallesi, 11583/11584/11585/11586/2986 Adalar, 1-2-3/1-2-3/1-2-3/1/16-23-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 parseller ve adaların park parselleri ile 3003-3826-3827-3828 adalar ve Küçükbalıklı Mahallesi 3005 Ada 25 Parsel, 3192 Ada 11-12-13 Parsellerini içermektedir.

PLANLAMA ALANI				
İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL
BURSA	OSMANGAZI	VEYSELKARANI	11583	2
			11583	3
			11584	1
			11584	2
			11584	3
			11585	1
			11585	2
			11585	3
			11586	1
			2986	16
			2986	23
			2986	25
			2986	26
			2986	27
			2986	28
			2986	29
			2986	30
			2986	31
			2986	32
			2986	33
			2986	34
			2986	35
			2986	36
			2986	37
			2986	38
			2986	39
			3003	1
			3003	2
			3003	3
			3003	4
			3826	1
			3826	2
			3826	3
			3826	4
			3827	1
			3827	2
			3827	3
			3827	4
			3828	1
			3828	2
			3828	3
			3828	4
			3005	25
		KÜÇÜKBALIKLI	3192	11
			3192	12
			3192	13

Tablo 1: Planlama Alanı Osmangazi İlçesi, Veyselkarani ve Küçükbalıklı Mahallesinde Yer Alan Mülkiyet Bilgileri



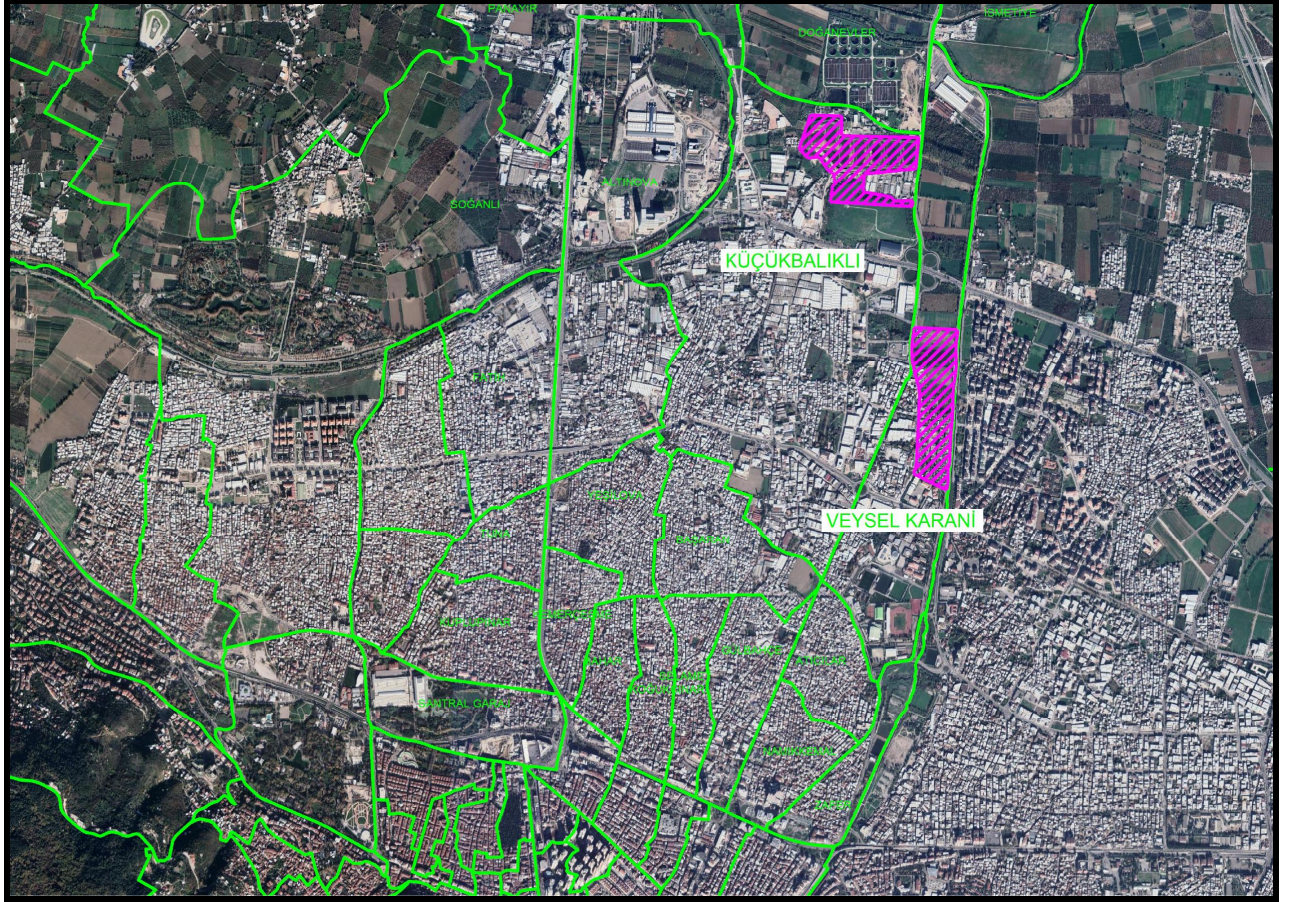
# 1. BÖLÜM- PLANLAMA ALANIN KONUMU

## 1.1. PLANLAMA ALANIN YERİ

Plan değişikliği hazırlanan alanın yer aldığı Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Bursa İli, doğuda Bilecik ve Sakarya İlleri, kuzeyde Kocaeli, Yalova, İstanbul İlleri ve Marmara Denizi, güneyde Kütahya İli, batıda Balıkesir İlleriyle çevrilidir. Bursa İli, coğrafi olarak Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Yüz ölçümü 10.891 km<sup>2</sup>'dir. Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmanlık, İnşaat, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhanlı, Orhangazi ve Yenişehir'dir. En büyük ilçesi Mustafakemalpaşa; yüzölçümü 1.670 km<sup>2</sup>, en küçük ilçesi Gürsu; yüzölçümü 110 km<sup>2</sup> dir.

Plan değişikliğine konu alan Osmangazi ilçesi sınırlarında yer almaktadır. Osmangazi ilçesi Bursa'nın metropol ilçelerinden en büyüğüdür. Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Samanlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar.

Veyselkarani ve Küçükbalıklı Mahalleleri Bursa kent merkezinin kuzey-doğu çeperinde Osmangazi İlçesi sınırları içinde bulunmaktadır.



**Harita 1: Planlama Alanının yer aldığı Küçükbalıklı ve Veysel Karani Mahallesine Komşu Mahalleler**

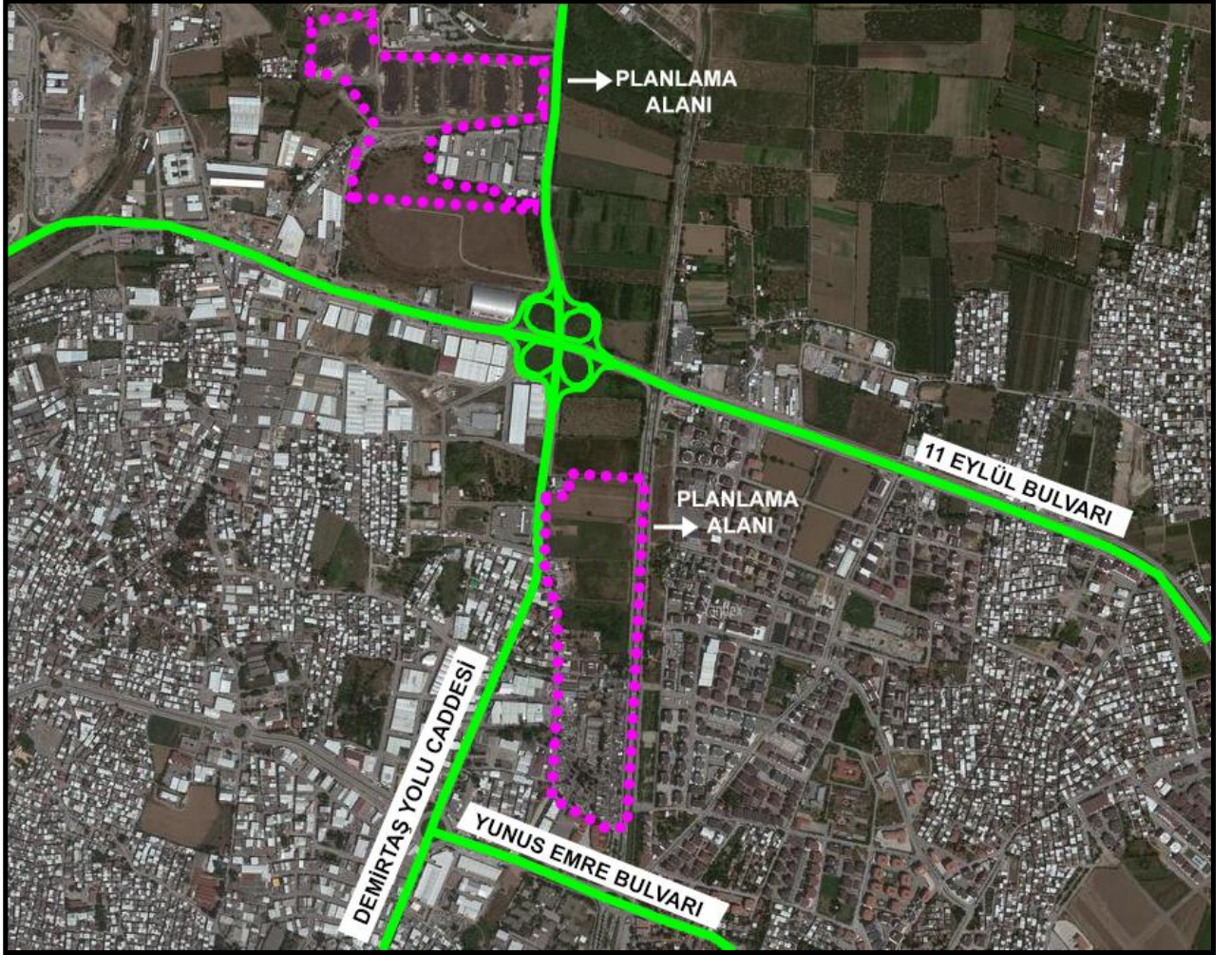


## 1.2. PLANLANLAMA ALANINI GÖSTEREN UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Planlama alanı Gökdere deresinin batısında 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) nın güneyi ve kuzeyi olmak üzere iki ayrı bölgeyi kapsamaktadır.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 11583/ 11584/ 11585/ 11586/ 2986 Adalar, 1 -2-3/1-2-3/1-2-3/ 1/ 16-23-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39parseller ve adaların park parseller Gökdere (batı yakası)- İnönü Caddesi- 11 Eylül Bulvar (Yakın Çevre Yolu) arasında kalmaktadır.

3005 ada 25 parsel ve 3192 ada 11-12-13 parseller ise İnönü Caddesi ve 11 Eylül Bulvarı'nın bağlantı noktasının kuzeybatısında, eski çöplük alanının bir kısmını kapsamaktadır.



Harita 2: Planlama Alanını Gösteren Uydu Görüntüsü

## 2. BÖLÜM- PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Bu bölümde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Üçüncü Bölümünde belirtilen "Mekansal Plan Kademeleri ve İlişkileri" başlığı altında Madde 6'da belirtilen hususlara göre planlama alanının plan kademelenmesi ve ilişkileri incelenmiştir.



## 2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Nazım imar planı hazırlanan alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" kapsamında kalmaktadır.



Harita 3: Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Kararları Ve Uygulama Hükümleri'nde;

“3.10. *Kentsel Yerleşme Alanı: İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır.*” şeklinde tanımlanmaktadır. Planlama alanı Metropolen Alan Planlama Bölgelerinden “Merkez Planlama Bölgesi” sınırlarında yer almaktadır.

## 2.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

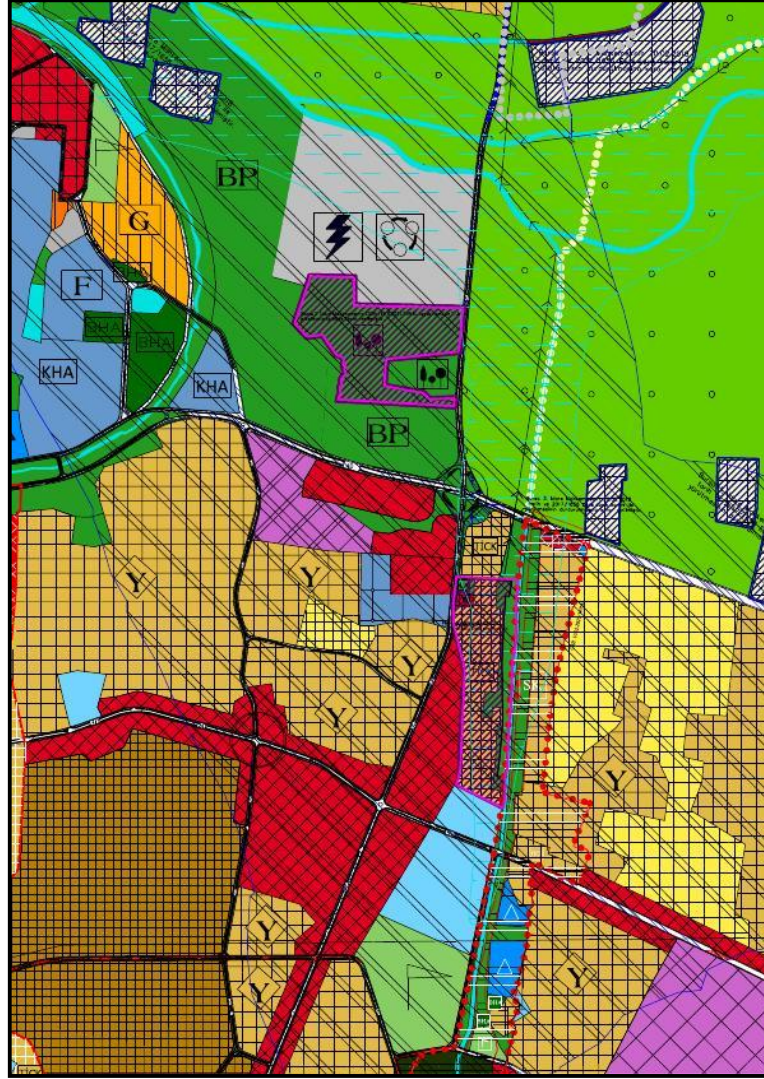
Planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 30.10.2019 tarih 1698 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliğinde;

Planlama alanı Gökdere deresinin batısında 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) nın güneyi ve kuzeyi olmak üzere iki ayrı bölgeyi kapsamaktadır.

- 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) kuzeyinde yer alan planlama bölgesi; “Park Alanı” ve “Rekreasyon Alanı” olarak planlıdır.
- 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) güneyinde kalan planlama bölgesi;

“Ticaret-Konut Alanı, Akaryakıt ve LPG Servis İstasyon Alanı, Park Alanı” olarak planlıdır.

Söz konusu Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 30.10.2019 tarih 1698 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2020/119 esas no 2021/309 sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, planlama alanının onaylı 1/25000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.

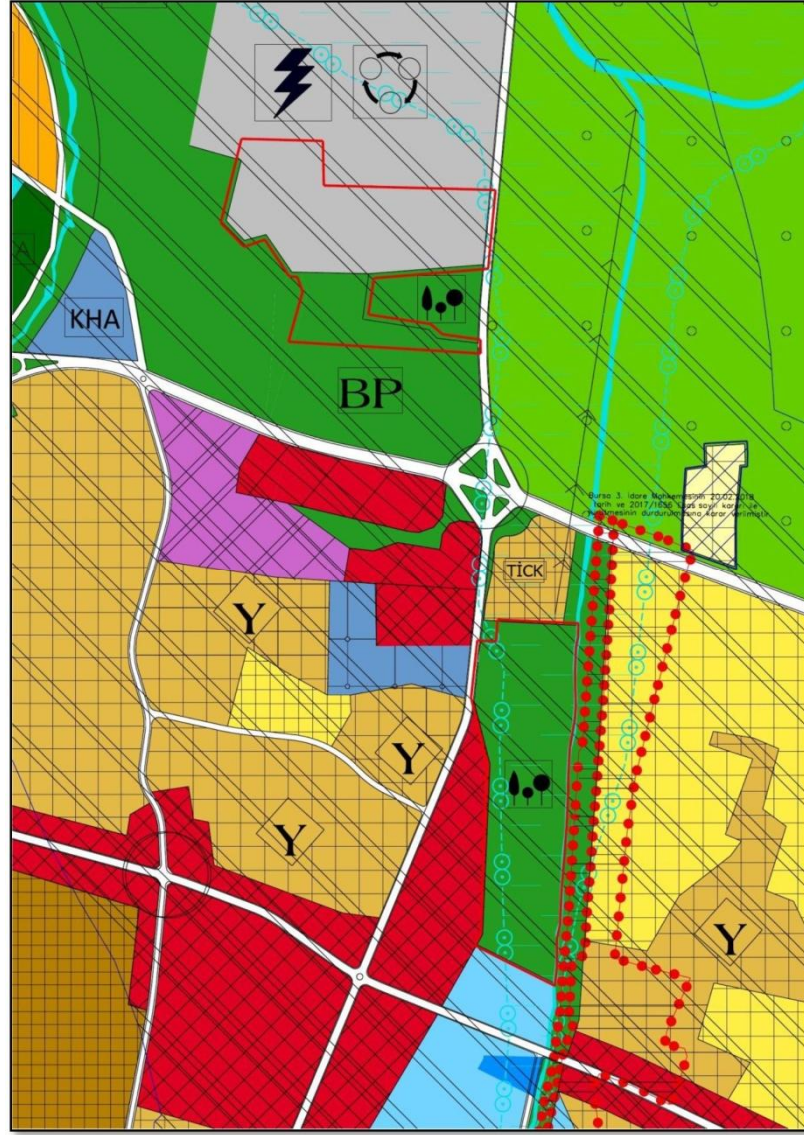


**Harita 4: Onaylı 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Plan Durumu**

*İptal Edilen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 30.10.2019 tarih 1698 sayılı kararından önce ise planlama alanı;*

- 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) kuzeyinde yer alan planlama bölgesi; “Bölge Parkı” ve “Arıtma Tesis Alanı” olarak planlıdır.
- 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) güneyinde kalan planlama bölgesi; “Rekreasyon Alanı” olarak planlıdır.





**Harita 5: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 30.10.2019 Tarih 1698 Sayılı Kararı Öncesi Plan Durumu**

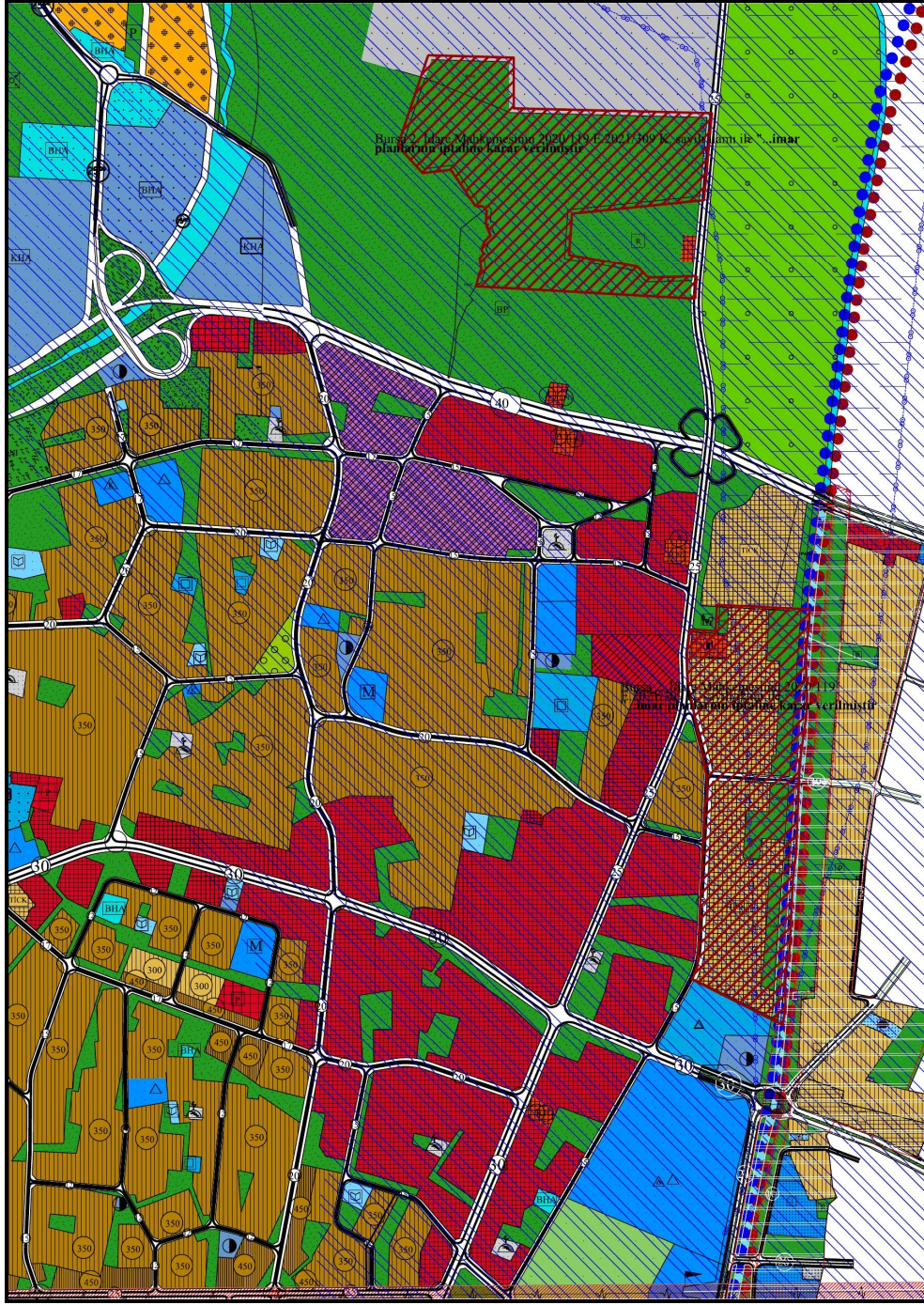
### 2.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 30.10.2019 tarih 1698 sayılı kararı ile onaylanan Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde;

- 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) kuzeyinde yer alan planlama bölgesi; "Park Alanı" ve "Rekreasyon Alanı" olarak planlıdır.
- 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) güneyinde yer alan planlama bölgesinde; "Ticaret-Konut Alanı", "Akaryakıt ve LPG Servis İstasyon Alanı" ve "Park Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 30.10.2019 tarih 1698 sayılı kararı ile onaylanan Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Bursa 2. İdare mahkemesinin 2020/119 esas no 2021/309 sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, planlama alanının onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmamaktadır.



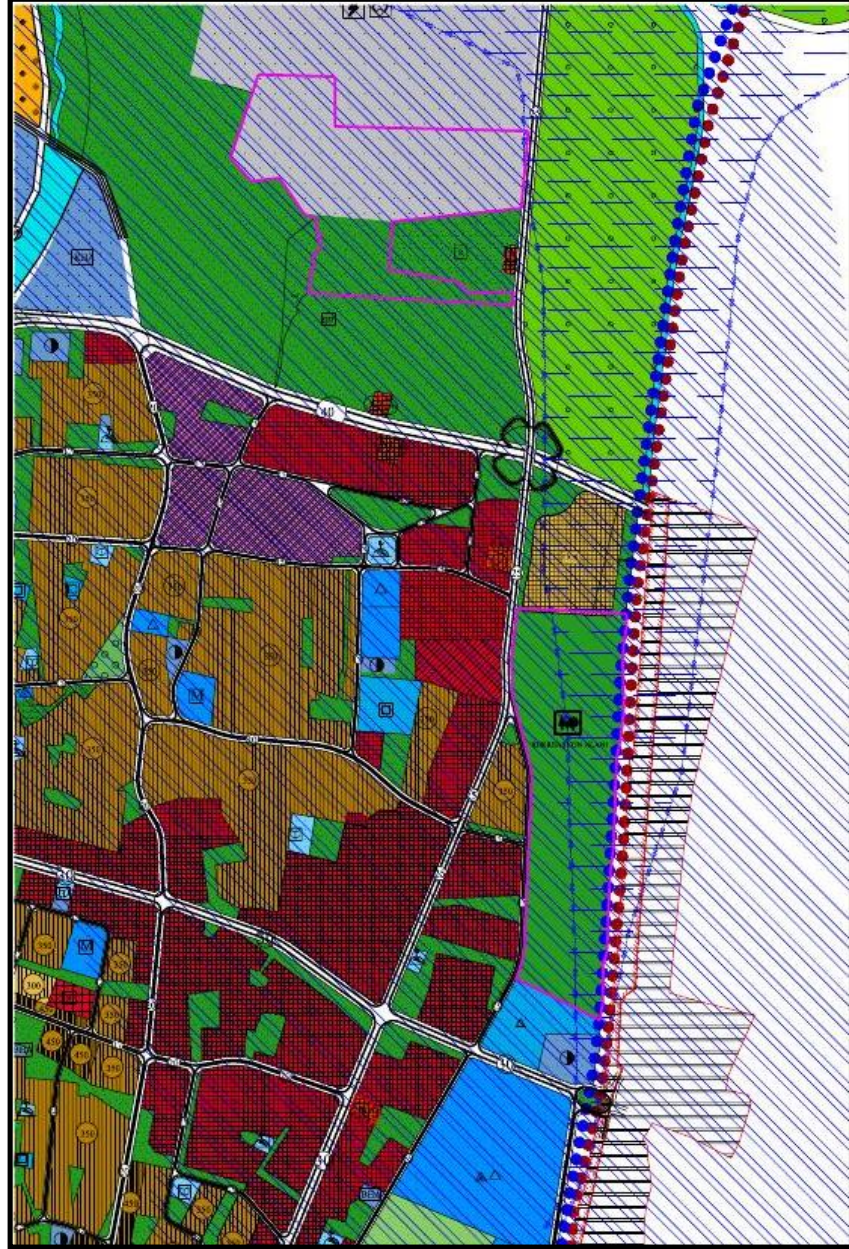


**Harita 6: Onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Durumu**

*İptal Edilen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 30.10.2019 tarih 1698 sayılı kararından önce ise planlama alanı;*

- 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) kuzeyinde yer alan planlama bölgesi; “Bölge Parkı” ve “Teknik Altyapı Alanı” olarak planlıdır.
- 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) güneyinde kalan planlama bölgesi; “Rekreasyon Alanı” olarak planlıdır.





Harita 7: Onaylı Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

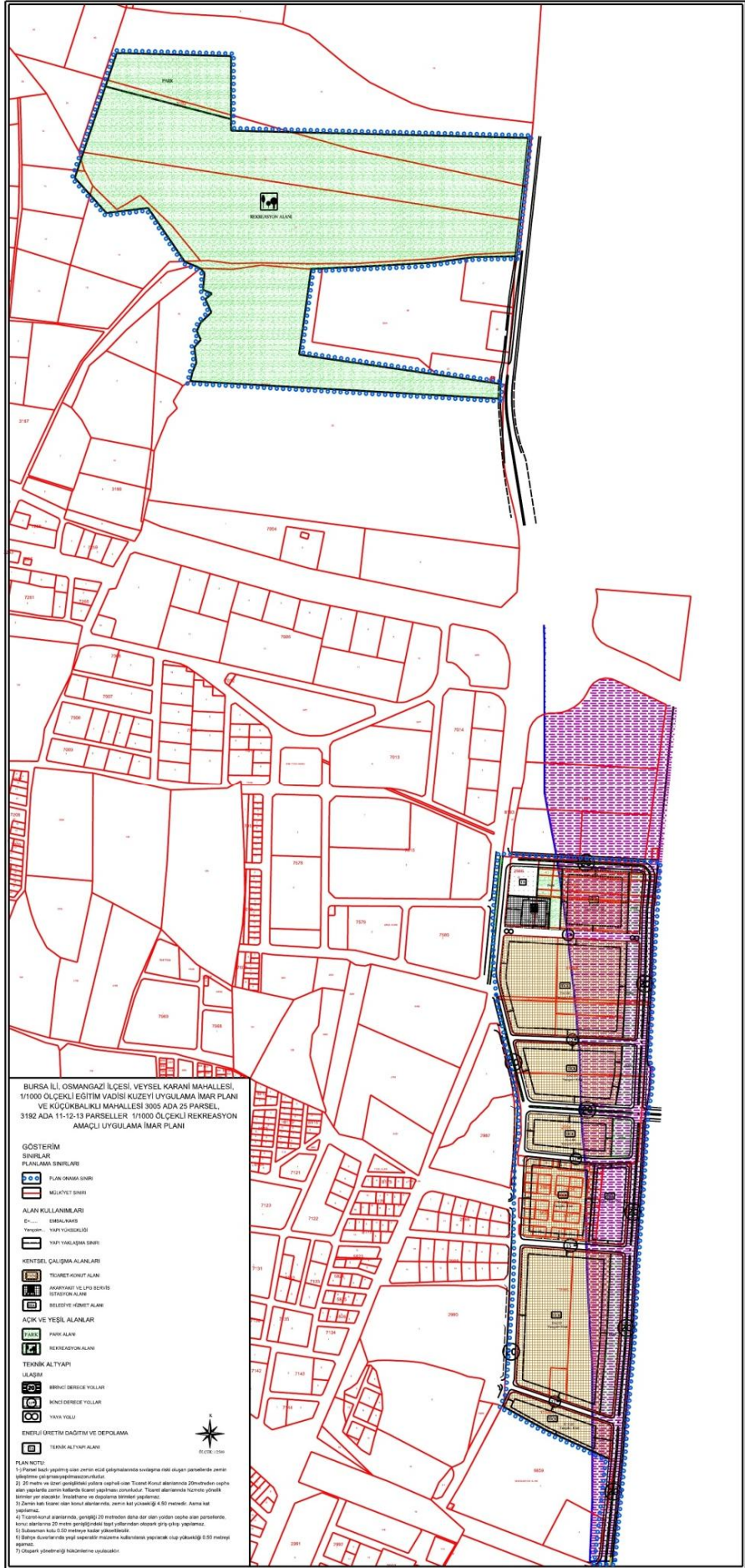
## 2.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Nazım imar planı değişikliği hazırlanan alan, 1/1000 Ölçekli Rekreatyon Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında planlı olup, söz konusu uygulama imar planı Osmangazi Belediye Meclisi'nin 04.03.2020 tarih 200 sayılı kararı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2020 tarih 1399 sayılı meclis kararı ile onaylanmıştır. Plan değişikliği yürürlüktedir.

1/1000 Ölçekli Rekreatyon Amaçlı Uygulama İmar Planında;

- 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) kuzeyinde yer alan planlama bölgesi; "Park Alanı" ve "Rekreatyon Alanı" olarak planlıdır.
- 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) güneyinde yer alan planlama bölgesi; "Ticaret-Konut Alanı", "Akaryakıt ve LPG Servis İstasyon Alanı", "Park Alanı" ve "Belediye Hizmet Alanı" olarak planlıdır.





**Harita 8: Onaylı Uygulama İmar Planı Durumu**



Onaylı uygulama imar planında geçerli olan plan notları; "1. Parsel bazlı yapılmış olan zemin etüt çalışmalarında sivilaşma riski oluşan parsellerde zemin iyileştirme çalışması yapılması zorunludur. 2. 20 metre ve üzeri genişlikteki yollara cepheli olan Ticaret-Konut alanlarında 20metreden cephe alan yapılarda zemin katlarda ticaret yapılması zorunludur. Ticaret alanlarında hizmete yönelik birimler yer alacaktır. İmalathane ve depolama birimleri yapılamaz. 3. Zemin katı ticaret olan konut alanlarında, zemin kat yüksekliği 4.50 metredir. Asma kat yapılamaz. 4. Ticaret-konut alanlarında, genişliği 20 metreden daha dar olan yoldan cephe alan parsellerde, konut alanlarına 20 metre genişliğindeki taşıt yollarından otopark giriş-çıkışı yapılamaz. 5. Subasman kotu 0.50 metreye kadar yükseltilebilir. 6. Bahçe duvarlarında yeşil seperatör malzeme kullanılarak yapılacak olup yüksekliği 0.50 metreyi aşamaz. 7. Otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. 8. 10 metrelik yapı yaklaşma mesafesinin; sırasıyla 1 metrelik kısmının kapı açma mesafesi, 3 metrelik kısmının araç park alanı, 1 metrelik kısmının yeşil bant, kalan 5 metrelik kısmının ise bina, dükkan önü olarak tasarlanacaktır. 9. 04.03.2020 tarihli ve 200 sayılı meclis kararının karar ekinde yer alan yol kesitlerinde 15 m'yi geçen yollara cepheli parsellerde avan ve uygulama projeleri estetik kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez. 10. Subasman kotu maksimum +0.60 metreye kadar yükseltilebilir." şeklindedir.

Ticaret- Konut Alanı Emsal:2.00, Yençok:8 kat; Akaryakıt ve Lpg İstasyonu E:0.40, Yençok: 6.50m olarak planlıdır. Onaylı uygulama imar planında oluşturulan konut alanları için kişi başı 42 m<sup>2</sup> yaşam alanı belirlenmiş ve kişi başı 12 m<sup>2</sup> donatı alanı ayrılmıştır. Nüfus 3775 kişidir.

### 3. BÖLÜM- ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

#### 3.1. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Osmangazi İlçesi'nin büyüklüğü 18054 ha, mücavir alanların büyüklüğü 52729 ha olup, toplam büyüklük yaklaşık 70783 ha'dır.

İlçede; otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır.

Osmangazi İlçesi nüfusu yıllara sair süreçte artış göstermektedir. İlçe Nüfusu 2018 yılında 862.516 kişi, 2019 yılında 876.048 kişi, 2021 yılında 881.459 kişidir.

İLÇESİ	2018	2019	2020
	NÜFUSU	NÜFUSU	NÜFUSU
Büyükorhan	10.042	9.666	9 485
Gemlik	111.488	113.493	115 404
Gürsu	91.339	93.788	96 985
Harmancık	6.576	6.384	6 145
İnegöl	268.155	273.933	281 384
İznik	43.33	43.531	44 102
Karacabey	83.115	83.923	84 666
Keles	12.355	11.997	11 499
Kestel	65.256	68.204	70 865
Mudanya	93.707	97.631	102 523
Mustafakemalpaşa	100.696	101.119	101 820
Nilüfer	441.299	465.956	484 832
Orhaneli	19.492	19.387	19 055
Orhangazi	78.447	79.145	80 118
Osmangazi	862.516	876.048	881 459
Yenişehir	53.704	53.921	54 315
Yıldırım	653.004	657.994	657 176
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>2.994.521</b>	<b>3.056.120</b>	<b>3.101.833</b>

**Tablo 2:Bursa İlçe Nüfusları Gelişme Endeksi**

İLÇESİ	YÜZÖLÇÜMÜ (km <sup>2</sup> )	TOPLAM NÜFUS	NÜFUS YOĞUNLUĞU	YILLIK NÜFUS ARTIŞ HIZI ( % )
Büyükorhan	124	9 485	76	-18,9
Gemlik	413	115 404	28	16,7
Gürsu	118	96 985	822	33,5
Harmancık	365	6 145	17	-38,2
İnegöl	1.044	281 384	270	26,8
İznik	753	44 102	59	13,0
Karacabey	1.247	84 666	68	8,8
Keles	640	11 499	18	-42,4
Kestel	423	70 865	168	38,3
Mudanya	346	102 523	296	48,9
Mustafakemalpaşa	1.472	101 820	69	6,9
Nilüfer	909	484 832	533	39,7
Orhaneli	764	19 055	25	-17,3
Orhangazi	476	80 118	168	12,2
Osmangazi	1.165	881 459	757	6,2
Yenişehir	224	54 315	242	7,3
Yıldırım	399	657 176	1647	-1,2
<b>TOPLAM</b>	<b>10.882</b>	<b>3.101.833</b>	<b>285</b>	<b>14,8</b>

**Tablo 3: İlçeler İtibariyle Nüfus ve Nüfus Yoğunlukları (2020)**

Bursa ili ilçeleri yüzölçümleri büyüklüğü sıralamasında en büyük yüz ölçümüne sahip ilçe Mustafa Kemalpaşa olup; ikinci sırada Karacabey, üçüncü sırada ise Osmangazi ilçesi yer almaktadır. Tablo 3’de yer aldığı üzere Bursa ilinin en kalabalık nüfusa sahip ilçesi Osmangazi’dir, büyük yüz ölçümüne rağmen en yoğun ikinci ilçe olması dikkat çekmektedir.

İLÇE ADI	YÜZÖLÇÜM (Km²)	BURSA YÜZÖLÇÜMÜNE ORANI	NÜFUS	BURSA NÜFUSUNA ORANI	NÜFUS YOĞUNLUĞU (Km² YE DÜŞEN KİŞİ SAYISI)
		(%)		(%)	
Büyükorhan	124	1,1	9 485	0,31	76
Gemlik	413	3,8	115 404	3,72	28
Gürsu	118	1,1	96 985	3,13	822
Harmancık	365	3,4	6 145	0,20	17
İnegöl	1.044	9,6	281 384	9,07	270
İznik	753	6,9	44 102	1,42	59
Karacabey	1.247	11,5	84 666	2,73	68
Keles	640	5,9	11 499	0,37	18
Kestel	423	3,9	70 865	2,28	168
Mudanya	346	3,2	102 523	3,31	296
Mustafakemalpaşa	1.472	13,5	101 820	3,28	69
Nilüfer	909	8,4	484 832	15,63	533
Orhaneli	764	7	19 055	0,61	25
Orhangazi	476	4,4	80 118	2,58	168
Osmangazi	1.165	10,7	881 459	28,42	757
Yenişehir	224	2,1	54 315	1,75	242
Yıldırım	399	3,7	657 176	21,19	1647
İL TOPLAMI	10.882	100	3.101.833	100	285
TÜRKİYE	785.347	1,39	83.614.362	3,71	106

**Tablo 4: İlçelerin Yüzölçümleri ve Nüfusları (2020)**

Sosyo-Ekonomik Farklılaşma ve Mekânsal Ayrışma: Bursa Metropolitan Alanı Analizi çalışmasından derlenen verilere göre;

*Mekansal farklılaşmanın nedenlerinden biri olarak incelenen konuta ilişkin özellikler açısından, kentin batısındaki planlı ve doğusundaki plansız alanların birbirinden ayrıştığı görülmektedir. Yine aynı özellikler, kentsel alan ile kırsal niteliğini devam ettiren bölgeler arasında da farklılığa neden olmaktadır. Mudanya aksındaki ve kentin batısındaki planlı gelişen bölgeler, kent genelinde ikamet etmek için tercih edilen bölgeler olurken; kentin doğusundaki ve İstanbul yolu üzerindeki plansız gelişmiş konut dokusunun yer aldığı bölgelerin ikamet etmek için tercih edilme oranları düşmektedir.*

*\*Sosyo-Ekonomik Farklılaşma ve Mekânsal Ayrışma: Bursa Metropolitan Alanı Analizi çalışması 2000 ve 2010 TÜİK nüfus verilerinden ve 2013 yılında Bursa metropolitan alanı içerisindeki mahallelerde uygulanan geniş kapsamlı hane halkı anket çalışmasına göre oluşturulmuştur.*

*\*MUTLU,E., & VAROL,Ç.(2017) Sosyo-Ekonomik Farklılaşma ve Mekânsal Ayrışma: Bursa Metropolitan Alanı Analizi.Megaron,12(1).*

Sıra	Mahalle	Değer	Sıra	Mahalle	Değer	Sıra	Mahalle	Değer
1	Bademli	8,729	63	Yahşibey	0,465	124	Altınova	-0,954
2	Çekirge	7,390	64	Selamet	0,399	125	Sıracevizler	-0,965
3	Ertuğrul	4,991	65	Yeni	0,375	126	Karaağaç	-0,991
4	Kükürtlü	4,875	66	Alemdar	0,375	127	Hamzabey	-1,007
5	Muradiye	4,276	67	Kavaklı	0,358	128	Koçukçınar	-1,008
6	Odunluk	4,096	68	Yeşilyayla	0,336	129	Şehreküstü	-1,060
7	Ahmetyesevi	3,983	69	75.Yıl	0,320	130	Mollafenari	-1,103
8	Minareliçavuş	3,810	70	Sinandede	0,308	131	Haciseyfetin	-1,126
9	Tuzpazarı	3,476	71	Davutkadı	0,280	132	Demirtaş Cumhuriyet	-1,184
10	Nalbantoğlu	3,451	72	Görükle Dumlupınar	0,279	133	Kale	-1,218
11	Kiremitçi	3,245	73	Doğanbey	0,276	134	Kaplıkaya	-1,221
12	Fethiye	3,169	74	Karamazak	0,262	135	Ertugrugazi	-1,234
13	Beşevler	3,065	75	Hamitler	0,250	136	Orhanbey	-1,234
14	Sakarya	3,061	76	Mevlana	0,245	137	Zafer	-1,278
15	Kuruçeşme	2,990	77	Veyselkarani	0,226	138	Osmangazi	-1,369
16	Özlüce	2,803	78	Demirtaş Barbaros	0,151	139	Değirmenönü	-1,429
17	İhsaniye	2,799	79	Mehmetakifersoy	0,131	140	Piremir	-1,482
18	Ataevler	2,681	80	152evler	0,108	141	Vakıf	-1,508
19	Hocahasan	2,459	81	Bahar	0,072	142	Davutdede	-1,518
20	Tayakadın	2,437	82	Ürnlü	0,038	143	Fatih	-1,567
21	Görükle Sakarya	2,329	83	Yavuzselim	0,034	144	İvazpaşa	-1,617
22	Karapınar	2,217	84	İstiklal	-0,008	145	Görükle Kurtuluş	-1,652
23	Hocaalizade	2,162	85	Akpınar	-0,058	146	Emirsultan	-1,720
24	Emek	2,115	86	Demirkapı	-0,111	147	Ulus	-1,735
25	Demetevler	2,085	87	Aktarhüsam	-0,152	148	Alacamescit	-1,749
26	Doğanevler	1,898	88	Çınarönü	-0,172	149	Kayhan	-1,784
27	Hüdavendigâr	1,872	89	Umurbey	-0,176	150	Yeşilova	-1,793
28	İbrahimpâşa	1,840	90	Millet	-0,181	151	Bağlarbaşı	-1,822
29	Geçit	1,833	91	Baruthane	-0,304	152	Hürriyet	-1,897
30	Yunuseli	1,702	92	Ovaakça	-0,311	153	Ebuishak	-1,908
31	Yeni	1,654	93	Siteler	-0,321	154	Selimzade	-1,915
32	Balat	1,575	94	Çırpan	-0,339	155	Kurtoğlu	-1,924
33	Ulu	1,529	95	Mollagürani	-0,339	156	Alacahırka	-1,937
34	Ahmetvefikpaşa	1,501	96	Yenikaraman	-0,403	157	Şirinevler	-2,014
35	Elmasbahçeler	1,467	97	Alipaşa	-0,445	158	Namazgah	-2,067
36	Akçağlayan	1,386	98	Maksem	-0,446	159	Demirtaş Dumlupınar	-2,115
37	Küplüpınar	1,315	99	Kırcaali	-0,495	160	Arabayatağı	-2,159
38	Altıparmak	1,226	100	Namıkkemal	-0,526	161	Mollaaarp	-2,195
39	Demirci	1,183	101	Soğanlı	-0,528	162	Başaran	-2,247
40	Şahabettinpaşa	1,118	102	Ortabağlar	-0,551	163	Demirtaş Sakarya	-2,354
41	Santralgaraj	1,112	103	Bağlarcı	-0,552	164	Yunusemre	-2,421
42	Karaman	1,103	104	Gülbağçe	-0,556	165	Adalet	-2,436
43	Duaçınarı	0,993	105	Küçükbalıklı	-0,561	166	Kazımkarabekir	-2,487
44	Pınarbaşı	0,991	106	Şükranıye	-0,562	167	Yediselvililer	-2,749
45	İsabey	0,940	107	Beyazıt	-0,569	168	Çiftelhavuzlar	-2,767
46	Yıldırım	0,927	108	Yenidoğan	-0,618	169	Mehmetakif	-2,806
47	Kemerçeşme	0,895	109	Meydancık	-0,635	170	Çiřişhane	-2,832
48	Hacivat	0,872	110	Çalı	-0,668	171	Gaziakdemir	-2,893
49	Anadolu	0,870	111	Esenevler	-0,679	172	Maltepe	-2,916
50	Vatan	0,787	112	Selimiye	-0,748	173	İşiktepe	-2,978
51	Kayapa	0,743	113	Hacıilyas	-0,750	174	İsmetiye	-3,010
52	Yiğitler	0,613	114	Panayır	-0,752	175	Güllük	-3,082
53	Erikli	0,607	115	Akçalar	-0,757	176	Değirmenlikızık	-3,251
54	Soğukkuyu	0,606	116	Ahmetpaşa	-0,764	177	Zümrütevler	-3,337
55	Hasanağa	0,596	117	Demirtaşpaşa	-0,782	178	Mimarsinan	-3,406
56	Kocanaip	0,570	118	Kurtuluş	-0,792	179	Atıcılar	-3,467
57	Tahtakale	0,552	119	Samanlı	-0,813	180	Musababa	-3,913
58	Eğitim	0,541	120	Alaaddin	-0,908	181	Teferrüç	-3,993
59	Zafer	0,501	121	Sırameşeler	-0,909	182	Reyhan	-4,305
60	Vanimehmet	0,499	122	Fidyekızık	-0,923	183	Alaaddinbey	-4,333
61	Selçukbey	0,487	123	İntizam	-0,940	184	Hocataşkın	-4,540
62	Yeşil	0,466				185	Tuna	-6,208

**Tablo 5: Temel Bileşenler Analizine Göre Bursa Metropolitan Mahalleleri Sosyo-Ekonomik Sıralaması**



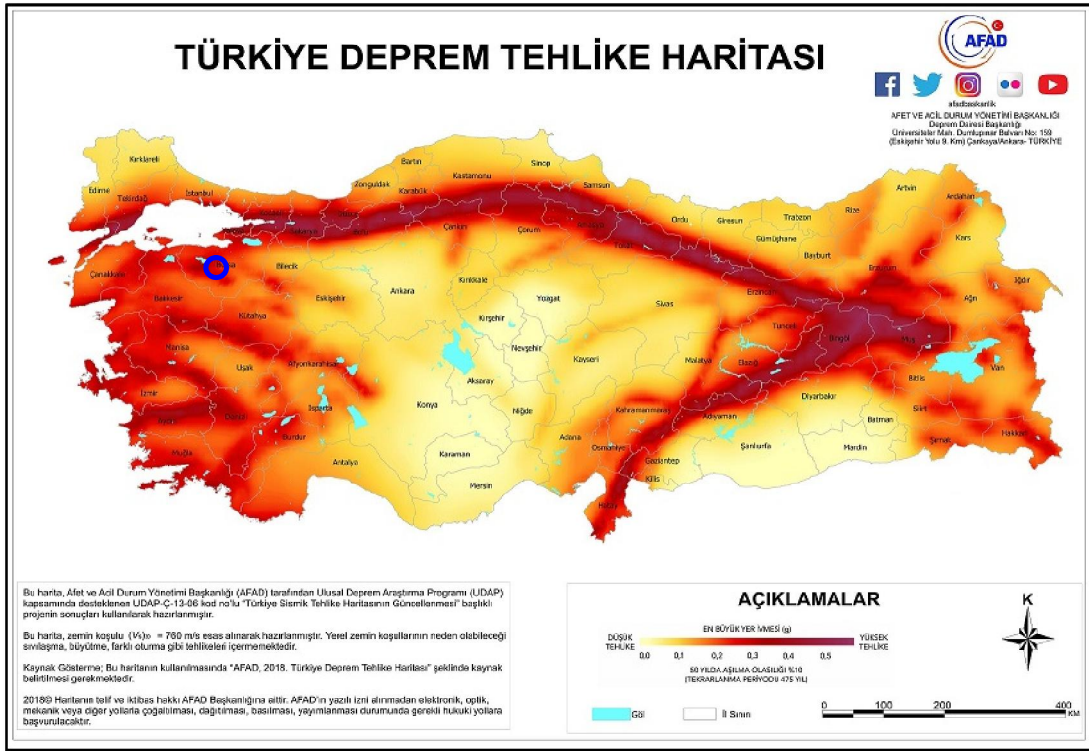
### 3.2. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ve yakın çevresinde su, kanalizasyon, elektrik ve telefon altyapısı, doğalgaz vb. altyapılar sağlıklı bir şekilde karşılanmakta olup çöp toplama hizmetleri Osmangazi Belediyesi tarafından çöp araçları ile verilmektedir. Toplanan çöpleri için Bursa Belediyeleri çöp depolama alanına dökülmektedir.

### 3.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

#### 3.3.1. DEPREMSELLİK

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 aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.2-0.3aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Harita 9:Türkiye Deprem Tehlike Haritası

#### 3.3.2. JEOLJİK YAPI

Planlama alanı 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan "Osmangazi İlçesi Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında "Turuncu bölgede, Alüvyon birimi (QA13) olarak tanımlanan alanlarda kalmaktadır.

### 3.3.3. MORFOLOJİK YAPI

Planlama alanı Gökdere deresinin batısında 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) nın güneyi ve kuzeyi olmak üzere iki ayrı bölgeyi kapsamaktadır. 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) kuzeyinde yer alan planlama alanında yükseklik 96m ile 110m arasında değişmektedir. 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) güneyinde yer alan planlama alanında yükseklik 94m ile 101m arasında değişmektedir.

#### 3.3.3.1. Eğim Durumu

Alanda ortalama eğim %0-5 aralığındadır.

#### 3.3.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı Gökdere deresinin batısında 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) nın güneyi ve kuzeyi olmak üzere iki ayrı bölgeyi kapsamaktadır. 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) kuzeyinde yer alan planlama alanında arazi yapısı incelendiğinde yükseklik kuzey-batı yönünde artmaktadır. 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) güneyinde yer alan planlama bölgesinde arazi yapısı incelendiğinde yükseklik güney yönünde artmaktadır.

### 3.4. ARAZİ KULLANIMI

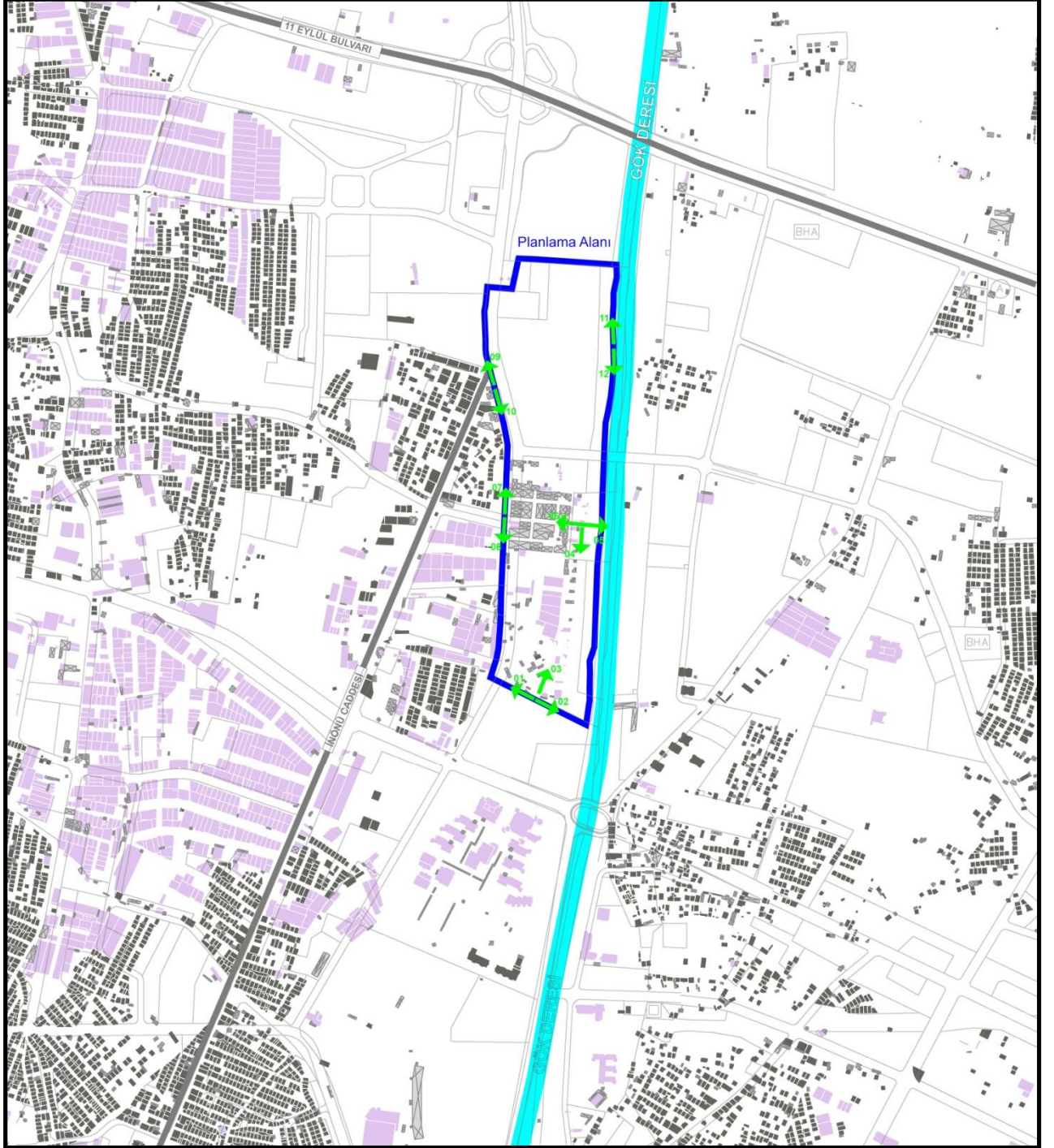
Planlama alanı Gökdere deresinin batısında 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) nın güneyi ve kuzeyi olmak üzere iki ayrı bölgeyi kapsamaktadır. 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) kuzeyinde yer alan planlama alanında her hangi bir yapı bulunmamakta olup, toprak zemin ile kaplıdır. Alan içerisinde ağaçlar ve çalılar yer almaktadır.



Harita 10: 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) Kuzeyinde Yer Alan Planlama Alanı



11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) güneyinde yer alan planlama bölgesinde ise bölgenin güneyinde alanın yarısını kaplayan hurdacılar yer almaktadır. Beton zemin ile kaplı alanda birçok sundurma ve ticari yapı yer almaktadır. Harita 11’da halihazırda işli olan yapılar esas alınmış olup konut yapıları gri renk ile gösterilirken sanayi, ticaret ve diğer yapılar ise mor rengi ile gösterilmiştir. Bölgenin kuzeyi ise toprak zemin ile kaplıdır.



**Harita 11: Çalışma Alanı Fotoğraf Çekimi Yönleri**





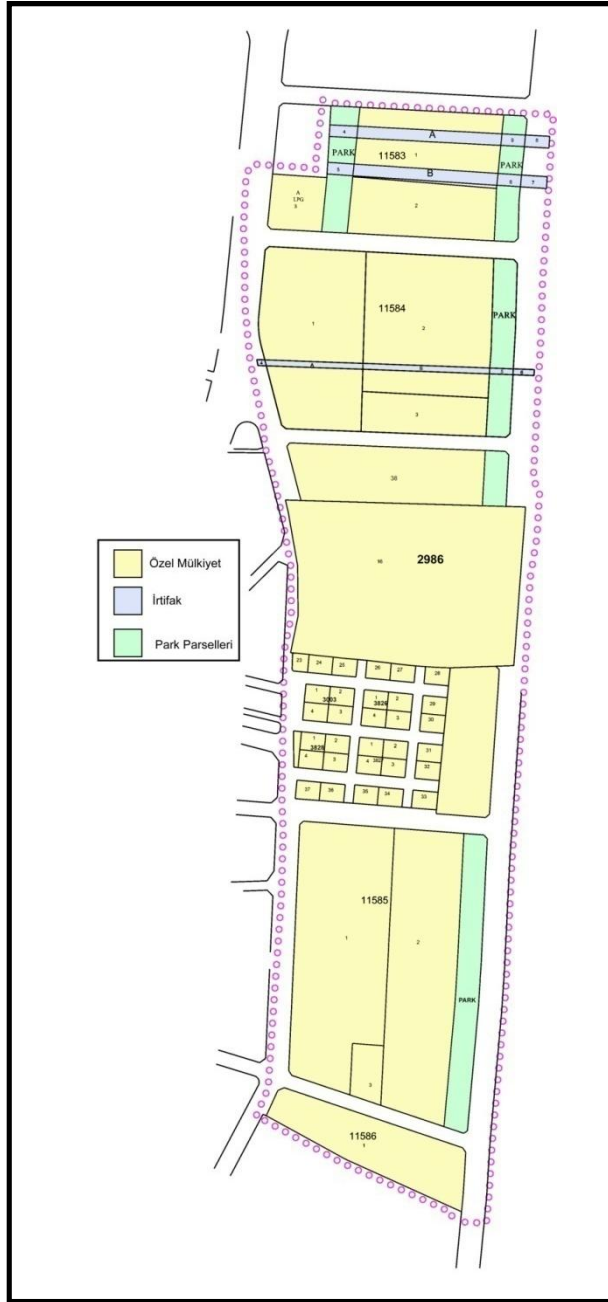




### 3.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanında yer alan mülkiyetlerin büyük çoğunluğu özel mülkiyette kalmakta olup, tescil harici park parselleri de yer almaktadır.

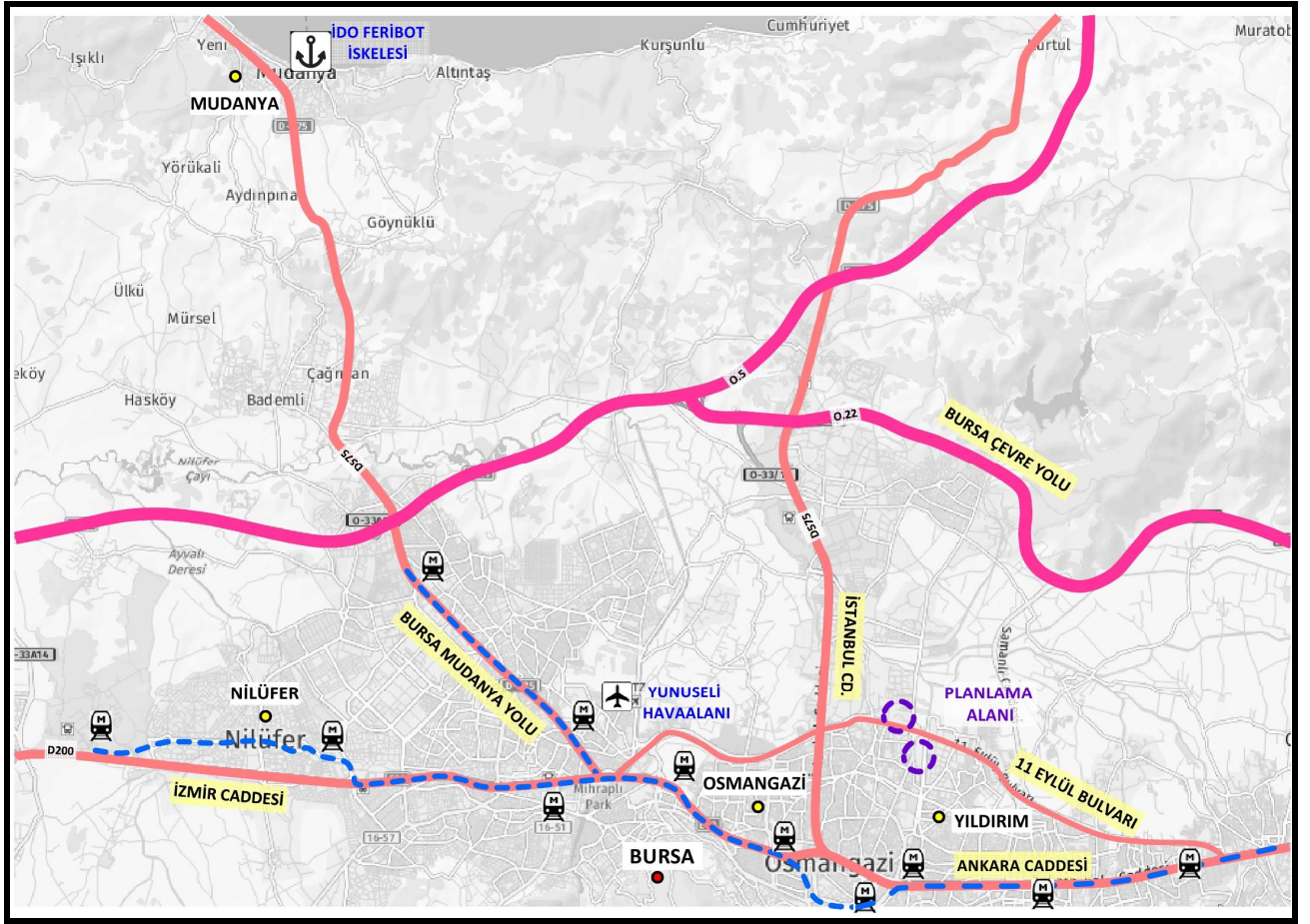
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.09.2017/2870 Sayılı Kararı ile Onaylanan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, H22d02c1b-H22d02c2a-H22d02c1c-H22d02c2d-H22d02c4b-H22d02c3a Paftalar 2986 Ada 13-14-15-16-17-18-19-20-21-23-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37 Parseller Ve 3003-3826-3827-3828 Adalar Ve Yakın Çevresi 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere-Eski Gemlik Yolu Arası Uygulama İmar Planı Değişikliğine esas 18. Madde uygulaması gerçekleştirilmiş olup onaylanan kadastral duruma esas parseller gerekli terkleri yapmış durumdadır.



Harita 12: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi





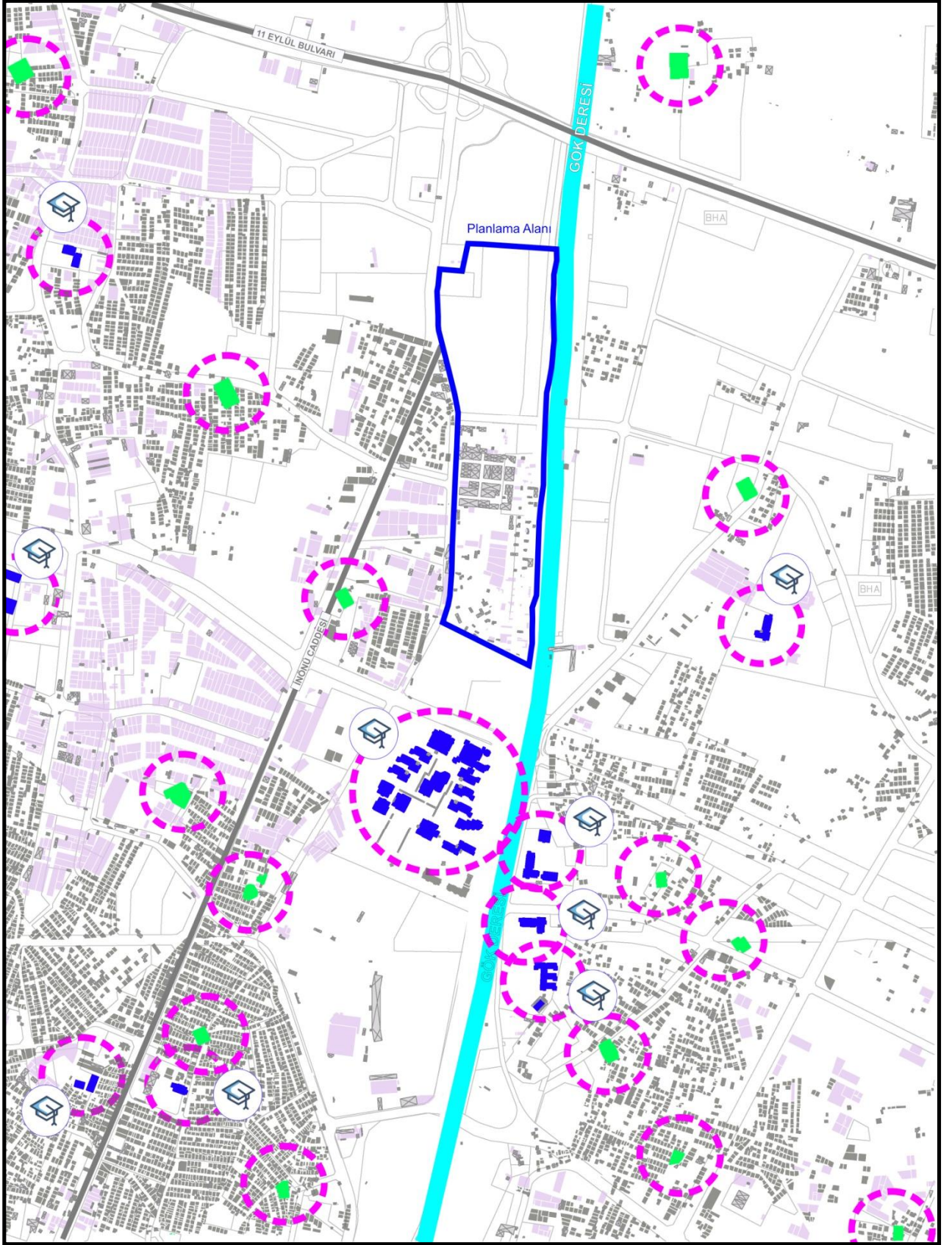


**Harita 14: Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Bağlantıları**

Bursa ilinde doğu-batı hattında ve Acemler bağlantılı kuzeybatı yönünde iki raylı sistem hattı bulunmaktadır. Planlama alanına en yakın metro durağı Ankara Caddesinde konumlanan Yıldırım/Davutdede Metro İstasyonu olup 2 km mesafededir. 11 Eylül Bulvarı, İnönü Caddesi, Yunusemre Bulvarı farklı toplu taşıma hatlarının güzergahında bulunmaktadır.

Planlama bölgesinde yapılan analizler doğrultusunda alanda yürüme mesafesinde eğitim, dini tesis gibi donatı ihtiyaçlarını karşılayacak sosyal donatı alanlarının olduğu tespit edilmiştir.

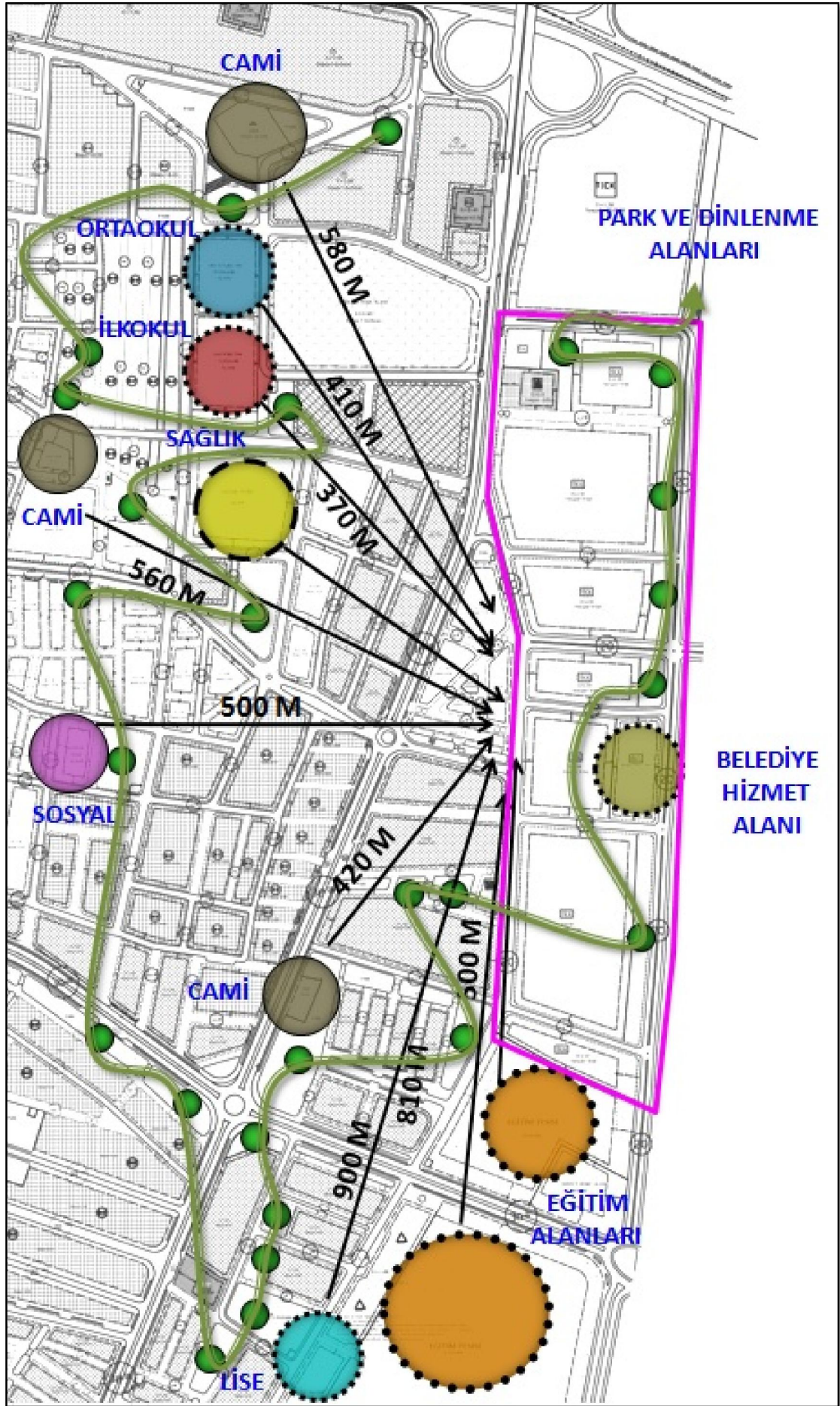
Harita 14'de halihazır haritada işlenmiş olan eğitim kurumları ve dini tesisler ele alınmıştır. Planlama alanının yakın çevresinde, yürüme mesafesinde eğitim kurumları ve dini kurumlarının mevcut durumda bulunduğu görülmektedir.



**Harita 15: Planlama Alanı Yakın Çevresinde Yer Alan Donatı Alanları**

Harita 15’de onaylı uygulama imar planı kullanımlarına göre planlama alanı yakın çevresinde yer alan yakın çevre sosyal altyapı alanları sentez çalışması hazırlanmıştır.





Harita 16: Yakın Çevre Sosyal Altyapı Alanları Sentez Çalışması

## 5. PLAN TEKLİFİ

### 5.1. PLAN TEKLİFİNİN GEREKÇESİ

İmar planları; insan, toplum, çevre ilişkilerinde kişi ve toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve arazini koruma-kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek, ülke, bölge ve kent verilerine göre konut, istihdam, ulaşım gibi kentsel işlevler ile sosyal ve kültürel gereksinimleri var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi biçimde yerine getirmek ve belde halkına iyi bir yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin gelişmesi de göz önünde tutularak hazırlanır ve koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve zamanda yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilebilirler. Çalışma alanına ilişkin yapılan analiz çalışmaları ve araştırmalar sonucunda plan teklifi hazırlanan 11 Eylül Bulvarı kuzeyinde kalan çalışma alanında hurdacıların yer seçmiş olduğu ve bölgenin plan kararları ile belirlenen kullanım dışında kullanıldığı tespit edilmiştir.

Planlama alanı meskun kent merkezi alanında yer almakta olup demografik verilerde yapılan incelemeler doğrultusunda Osmangazi İlçesinin büyük yüz ölçümüne karşın tespit edilen nüfus yoğunluğunun fazlalığı dikkat çekici ölçüdedir. Osmangazi ilçesindeki konut talebinin karşılanamaması durumu kaçak yapılaşmalara sebebiyet vermektedir. Türkiye’de özellikle Büyükşehirlerdeki yapı stokunun gecekondlu, kaçak, ruhsat ve eklerine aykırı binaları kapsayan büyük bir bölümü güvenlik açısından yetersizdir ve bu tür yapım eğilimleri devam etmektedir. Plan dahilinde alanlar oluşturulması kentlerin planlı gelişmesi büyük önem arz etmektedir.

Plan değişikliğinin gerekçeleri;

- Bursa ili, Osmangazi İlçesinde özel mülkiyete konu parseller ve park parsellerini kapsayan; Veysel Karani Mahallesi, 11583/ 11584/ 11585/ 11586/ 2986 Adalar, 1-2-3/1-2-3/1-2- 3/1/16-23-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 parseller ve adaların park parselleri ile 3003-3826-3827-3828 adalar ve Küçükbalıklı Mahallesi 3005 Ada 25 Parsel, 3192 Ada 11-12-13 Parsellerde onaylı nazım imar planlarının Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2020/119 esas no 2021/309 sayılı kararı ile iptal edilmesi üzerine mahkeme kararında belirtilen gerekçelerin giderilmesi amacıyla,
- Fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak için plan kararları dışında “Rekreasyon Alanı” olarak planlı bölgede gerçekleştirilen hurdacılık faaliyetinin uygun yer tespitinin yapılarak planlı, gerekli altyapı ve üst yapı imkanlarının sağlanarak kent içerisinde desantralizasyonun gerçekleştirilmesinin gerekliliği,
- Halihazır haritadan yapılan analizler doğrultusunda mevcutta var olan ticaret yapıları dikkate alınarak; alanda ticaret alanları planlanması gerekliliği,
- Bölgedeki yapılaşma talebinin plan dahilinde gerçekleştirilerek kaçak yapılaşmanın önüne geçilmesi, kent estetiğinin korunması, mekansal ayrışmanın önüne geçilmesi,

- Planlama alanının doğusunda yer alan Gök Deresinin ıslah edilerek kısıtlılık halinin kalkmış olması,
- 11 Eylül Bulvarı güneyinde kalan planlama bölgesinin büyük bir bölümünün artık toprak zemin yapısını kaybetmiş olması sebebiyle 11 Eylül Bulvarı kuzeyinde kalan planlama bölgesinin rekreasyon alanı olarak düzenlenmesinin daha uygun olması,

Şeklinde dir.

### 5.1.1. İPTAL KARARI

Bursa ili, Osmangazi İlçesi Veysel Karani Mahallesi, 11583/ 11584/ 11585/ 11586/ 2986 Adalar, 1-2-3/1-2-3/1-2- 3/1/16-23-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 parseller ve adaların park parselleri ile 3003-3826-3827-3828 adalar ve Küçükbalıklı Mahallesi 3005 Ada 25 Parsel, 3192 Ada 11-12-13 Parsellerde Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 30.10.2019 tarih 1698 sayılı kararı ile onaylanan Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2020/119 Esas No 2021/309 Sayılı Kararı ile iptal edilmiştir. Plansız kalan alanda nazım imar planı çalışması ihtiyacı doğmuştur. **Plan değişikliği söz konusu mahkeme kararı doğrultusunda hazırlanmıştır. Hazırlanan plan teklifi ile iptal kararında belirtilen gerekçeler giderilmiştir.**

Önerilen plan değişikliği ile Rekreasyon alanı olarak planlı olan Veysel Karani Mahallesi, 11583/ 11584/ 11585/ 11586/ 2986 Adalar, 1-2-3/1-2-3/1-2- 3/1/16-23-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 parseller ve adaların park parselleri ile 3003-3826-3827-3828 adalarda "TICK Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Akaryakıt Alanı" planlanmıştır. Rekreasyon alanına eşdeğer Rekreasyon Alanı Küçükbalıklı Mahallesi 3005 Ada 25 Parsel, 3192 Ada 11-12-13 Parsellerde önerilmiştir.

Veyselkarani Mahallesinde yer alan ve kentin bütününe hizmet verebilecek konum ve büyüklükteki rekreasyon alanının kuzeyde yer alan parsellerde düzenlenmesi ile Küçükbalıklı Mahallesinde yer alan bölgenin rehabilite edilmesi ve kente kazandırılması sağlanabilecektir.

Hazırlanan plan değişikliğinde planlama alanı kuzeyinde Küçükbalıklı Mahallesinde önerilen yeni Rekreasyon Alanına ilişkin BUSKİ kurumunun 07.01.2021 tarih ve 858 sayılı yazısında "teknik gerekliliklerin yerine getirilmek ve 3194 sayılı kanuna göre o bölgede yapılması muhtemel 18. Madde uygulaması neticesinde Kurumumuzun tekrar kamulaştırma işlemlerine maruz kalmaması veya bu parsellerin uygulama dışında bırakılması kaydıyla kurumumuzca sakınca bulunmamaktadır." denilmekte olup, BUSKİ'nin olumsuz bir görüşü bulunmamaktadır.



Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı kurum görüşünde “Bu nedenle, yapılacak plan değişikliğinde yukarıda bahsi geçen katı atık depolama sahasının herhangi bir amaçla yapılaşmaya açılmaması, katı atık depolama sahası ve atıksu arıtma tesisinin özellikle koku kaynaklı çevresel etkileri nedeniyle çevresinde kurulması planlanan konut alanlarında şikayet konusu olacağının göz önünde bulundurulması gerekmektedir.” şeklinde ifade alan, hazırlanan plan değişikliğinde “Rekreasyon Alanı ve Park Alanı” olarak düzenlenmiş olup, önerilen plan değişikliğinde söz konusu alanda herhangi bir yapılaşma önerilmemiş ve “Konut Alanı” kullanımı bulunmamaktadır.

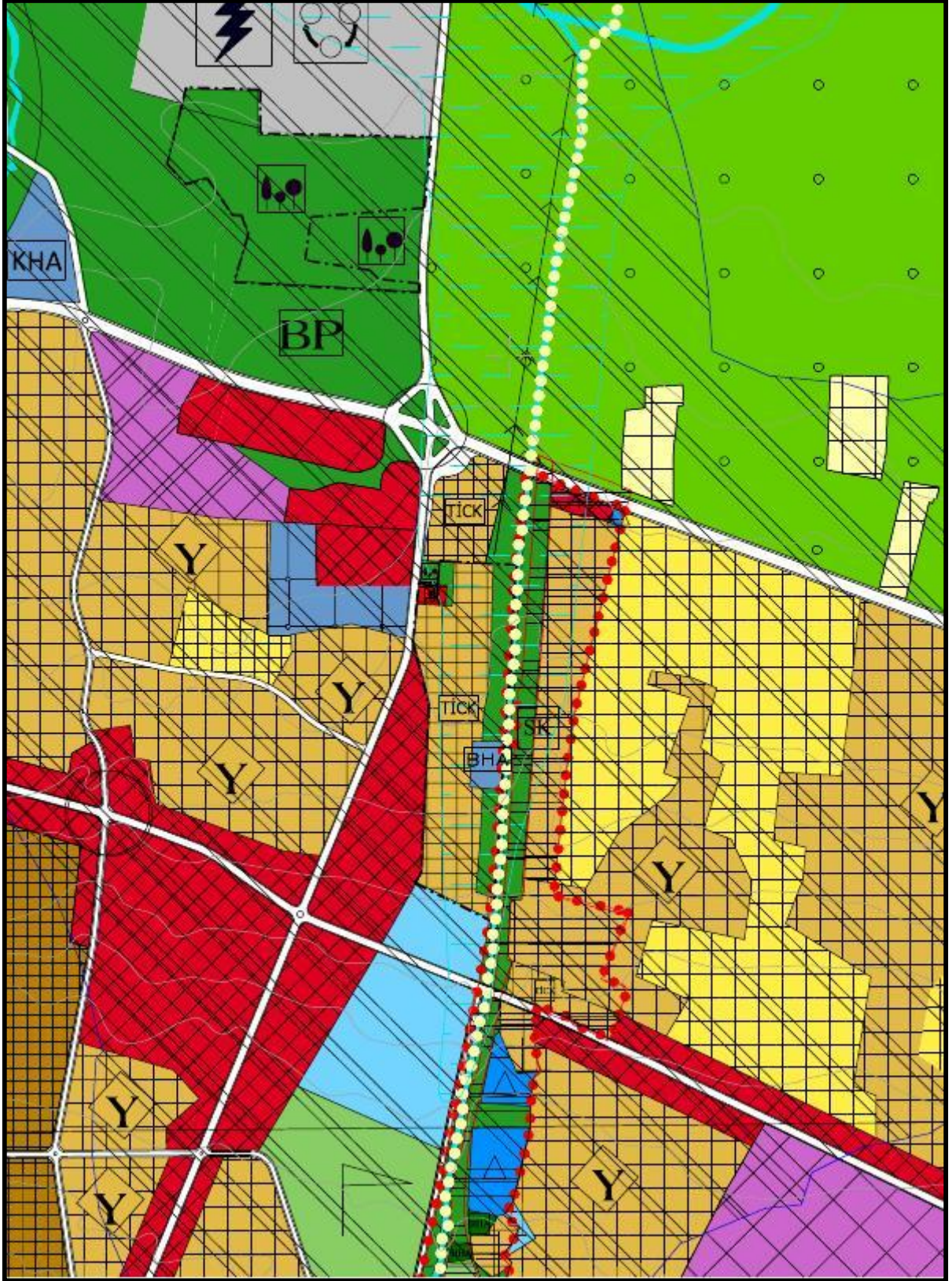
## 5.2. PLAN TEKLİFİNİN GETİRDİĞİ KARARLAR

Bursa ili, Osmangazi İlçesi Veysel Karani Mahallesi, 11583/ 11584/ 11585/ 11586/ 2986 Adalar, 1-2-3/1-2-3/1-2- 3/1/16-23-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 parseller ve adaların park parselleri ile 3003-3826-3827-3828 adalar ve Küçükbalıklı Mahallesi 3005 Ada 25 Parsel, 3192 Ada 11-12-13 Parsellerde belirtilen gerekçeler ve yapılan analizler doğrultusunda nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan teklif edilen plan değişikliği ile 11 Eylül Bulvarının güneyinde kalan planlama bölgesinde “Ticaret-Konut Alanı”, “Park Alanı”, “Akaryakıt Ve LPG Servis İstasyon Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı” düzenlenmiştir. Gök Deresi istikametinde park alanları ayrılmıştır.

11 Eylül Bulvarı kuzeyinde yer alan planlama bölgesinde “Rekreasyon Alanı” ve “Park Alanı” düzenlenmiştir. Güneyde yer alan planlama bölgesinde kaldırılan Rekreasyon alanı aynı bölgede yer alan bu planlama bölgesinde düzenlenmiştir. Böylece bölge iki farklı etap halinde bir bütün olarak yeniden ele alınarak kentsel alanda daha eşit, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sağlanması amacıyla planlama kararları revize edilmiştir.

KULLANIM FONKSİYONU	REKREASYON ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
TİCARET KONUT ALANI	0.00	0.00%	135,787.42	35.14%
BELEDİYE HİZMET ALANI	0.00	0.00%	10,374.80	2.68%
AKARYAKIT VE LPG SERVİS İSTASYON ALANI	0.00	0.00%	4,019.17	1.04%
PARK VE YEŞİL ALAN	0.00	0.00%	57,179.73	14.80%
BÖLGE PARKI	42,514.87	11.00%	0.00	0.00%
REKREASYON ALANI	192,463.66	49.81%	179,071.80	46.34%
ARITMA TESİS ALANI	151,454.39	39.19%	0.00	0.00%
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU TOPLAM ALAN	386,432.92	100.00%	386,432.92	100.00%

Tablo 6: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı



Harita 17: 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği