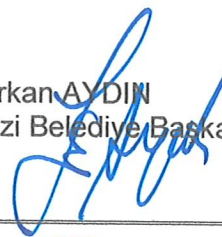




OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALAŞAR MAHALLESİ 4476 ADA 40, 4477 ADA 38-39-40-41-42, 4478 ADA 61-62-63 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 4477 ADA 43 NOLU PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
UİP- 161119625	
 Gülay BOZKURT A Grubu Şehir Plancısı ODTÜ Dis. No: 10173 Oda Sicil No: 234  KENTSEL PLANLAMA Proje Taahhüt ve Temin Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti. Cumhuriyet Mh. Nilüfer Mah. Cd. Sekin Sitesi 8 Blok No 150 Kat: 1 Daire: 2 Nilüfer/BURSA Tel: 0224 220 45 65-243 07 74 E-posta: kentselplanlama@hotmail.com Nilüfer V.D. 544 004 7170	
 Özge KAYA Katip Üye	 Ali METİN Katip Üye
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07/01/2026 tarih ve 17 sayılı kararı ile kararı ile uygun bulunmuştur.	 Erkan AYDIN Osmangazi Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14 / 05 / 2026 tarih ve 507 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	 Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkanı V.

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan Alaşar Mahallesi 4476 Ada 40, 4477 Ada 38-39-40-41-42, 4478 Ada 61-62-63 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi, 4477 ada 43 nolu parselde planlanan trafo alanını kapsamaktadır.

Hazırlanan plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli' nin Osmangazi İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa ili yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. Bursa ili 17 ilçeden oluşmaktadır. En büyük ilçesi planlama alanının yer aldığı Osmangazi İlçesidir.

Osmangazi İlçesi'nin kuzeyinde Gemlik İlçesi, güneyinde Orhanlı- Keles İlçeleri, doğusunda Yıldırım-Görsu-Kestel İlçeleri, batısında ise Nilüfer-Mudanya İlçeleri bulunmaktadır.

Osmangazi İlçesi Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2km²'lik bir alana yayılmıştır. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31km Yalova'ya 74km Gemlik'e 30km uzaklıktadır. Osmangazi İlçesine bağlı 136 mahalle bulunmaktadır.



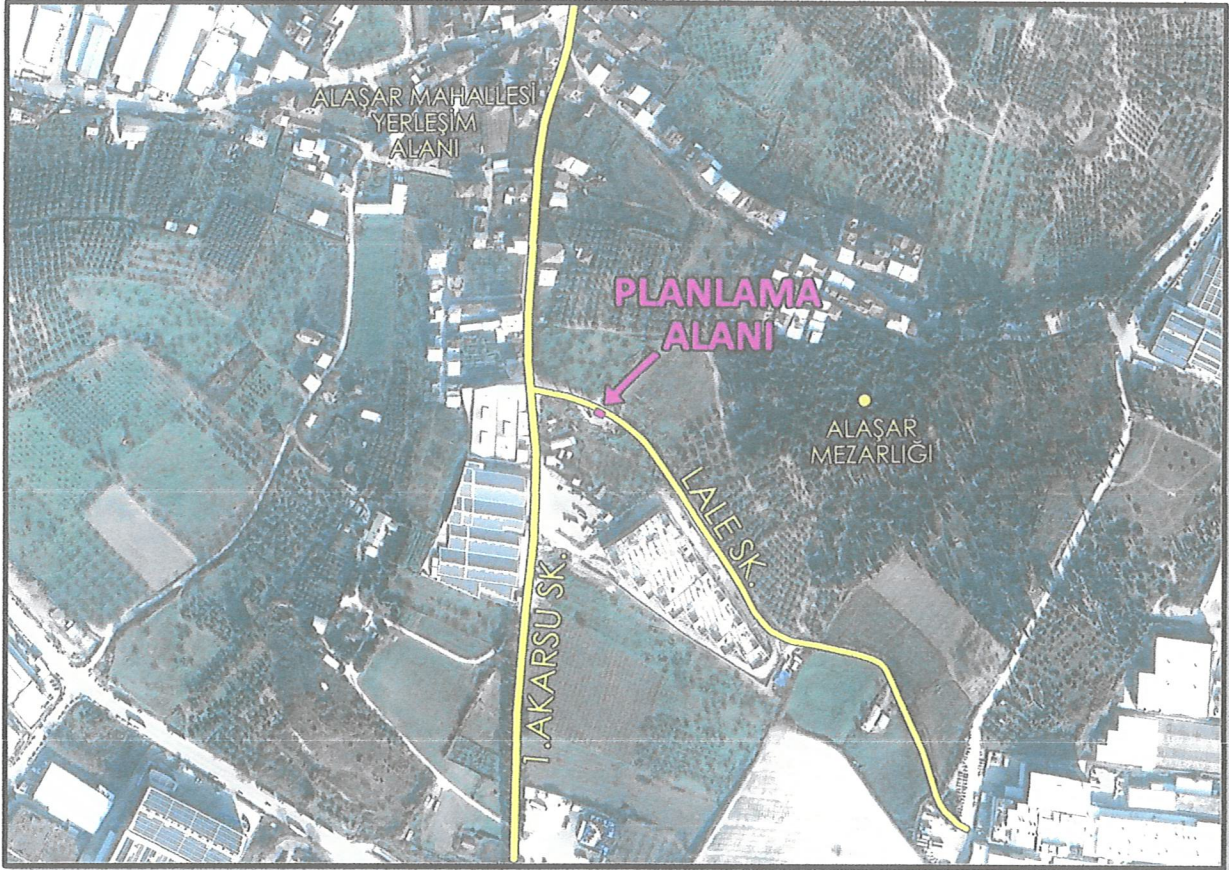
Bursa İli İdari Yapı

GP

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa ili, Osmangazi ilçesi sınırları içinde, Alaşar Mahallesi'nde yer almaktadır. Alan Bursa kent merkezinin kuzeyinde, Alaşar Mahallesi yerleşim alanının ise kuzeybatısında kalmaktadır. Alan Alaşar Mahallesi yerleşim alanına 2.5km uzaklıkta yer almaktadır.

Planlanan alanın 300m doğusunda Alaşar Mezarlığı, 70m batısında 1.Akarsu Sokak yer almaktadır. Söz konusu alana ulaşım kuzeyinden geçen Lale Sokak'tan sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 yılı sonuçlarına göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.238.618 kişidir. Bu nüfus, 1.616.941 erkek ve 1.621.677 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %50,01'i erkek, %49,9'u kadındır.

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2024 yılına göre 855.441 kişidir. Bu nüfusun 443.222'si erkek, 442.219'u kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,01'i erkek, %49,9'u kadındır.

Osmangazi İlçesi 885.441 kişilik nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfusundaki oranı %27,34 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi ilçesini sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer ilçeleri takip etmektedir.



Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	855.441	443.222	442.219
2023	885.273	443.313	441.960
2022	891.250	446.730	444.520
2021	884.451	443.501	440.950
2020	881.459	441.739	439.720
2019	876.048	439.958	436.090
2018	862.516	432.431	430.085
2017	856.770	430.234	426.536
2016	841.756	423.478	418.278
2015	826.742	415.625	411.117
2014	813.262	408.505	404.757

Planlama alanının yer aldığı Alaşar Mahallesi'nin 2024 yılına göre nüfusu 1.688 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2. sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Osmangazi İlçesi Bursa kentsel yerleşim alanının en eski tarihi dokuyu barındıran ve merkezi içeren yerleşim bölgesidir.

Osmangazi İlçesi'nde %50 ile hizmetler 1.sırada, %37 ile sanayi 2.sıradadır. Tarımın payı ise %10'dur.

Eski tarihi merkezi günümüze taşıyan Hanlar Bölgesi, Kapalı Çarşı, Tuz Pazarı gibi ticari fonksiyonların yoğunlaştığı ticaret alanları ile Bursa kent yerleşiminin en önemli ticaret aksları (İnönü Caddesi, Gazıcılar, Cumhuriyet Caddesi, Atatürk caddesi) ilçede yer almaktadır. Bursa kentsel yerleşim alanı ve Bursa il sınırları içinde ticari faaliyetlerin en yoğun olduğu bölge Osmangazi İlçesidir. Osmangazi İlçesi Bursa ilinin MİA (Merkezi İş Alanları) bölgesidir.

İlçenin kuzey kesimleri ise Bursa Ovasının verimli tarım arazileri içinde kalmaktadır. Tarım arazilerinde sulu tarım yapılmaktadır. Meyve ve sebzecilik ön plandadır.

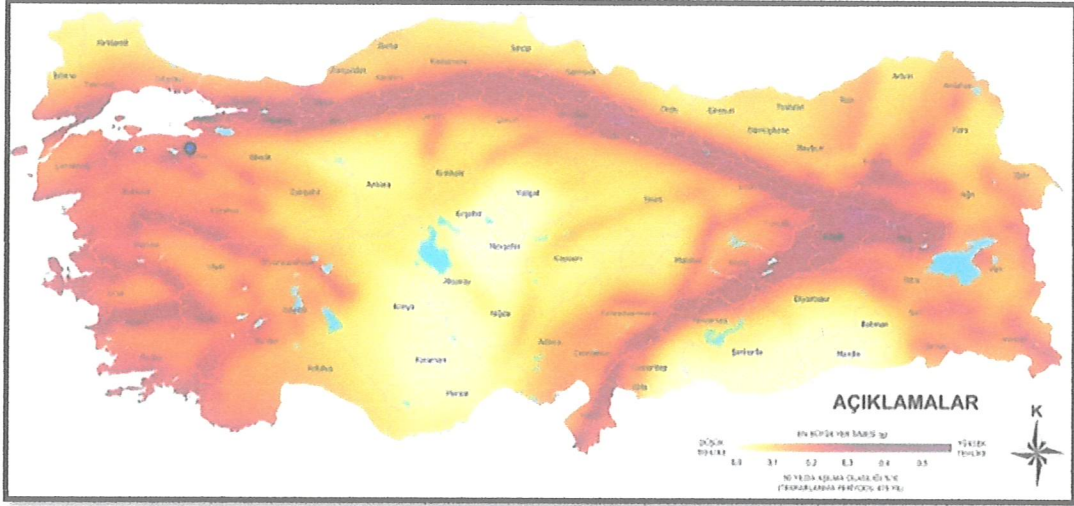


2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlanan parselin bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden, eğitim, park, dini tesis, sağlık vb. sosyal alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

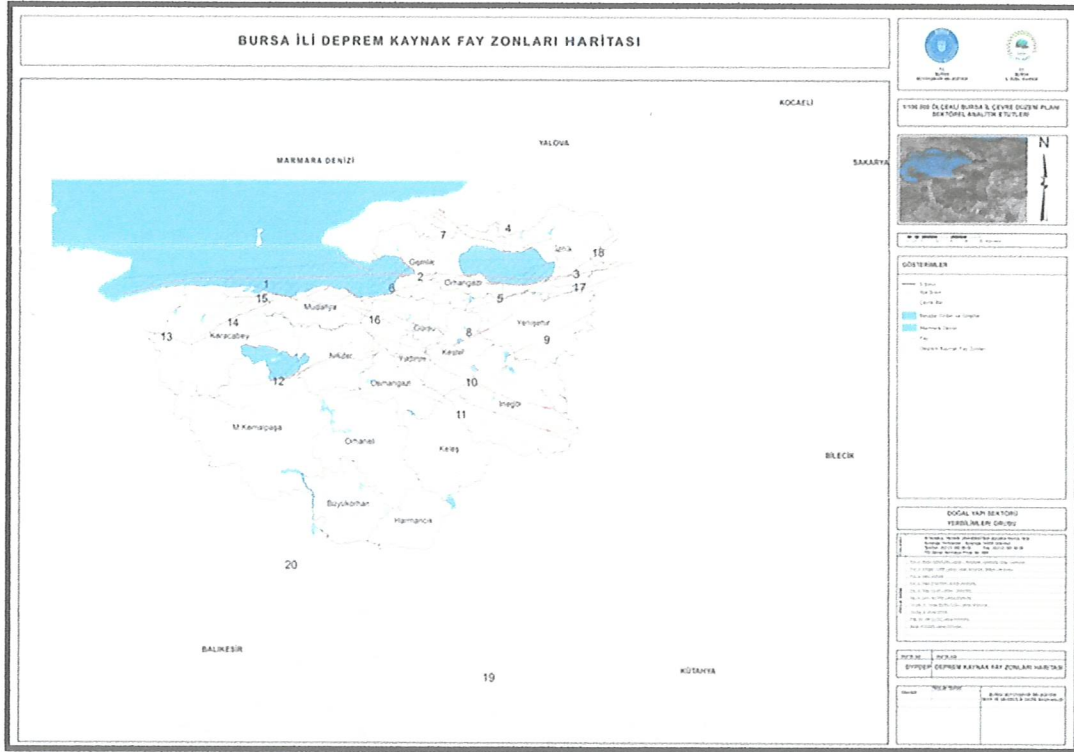
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası



2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanının bulunduğu bölge Bursa Ovası düzlüğündeki yerleşim alanında kalmaktadır. Planlama alanını kapsayan bölgenin güneyinde Uludağ yamaçları uzanmaktadır.

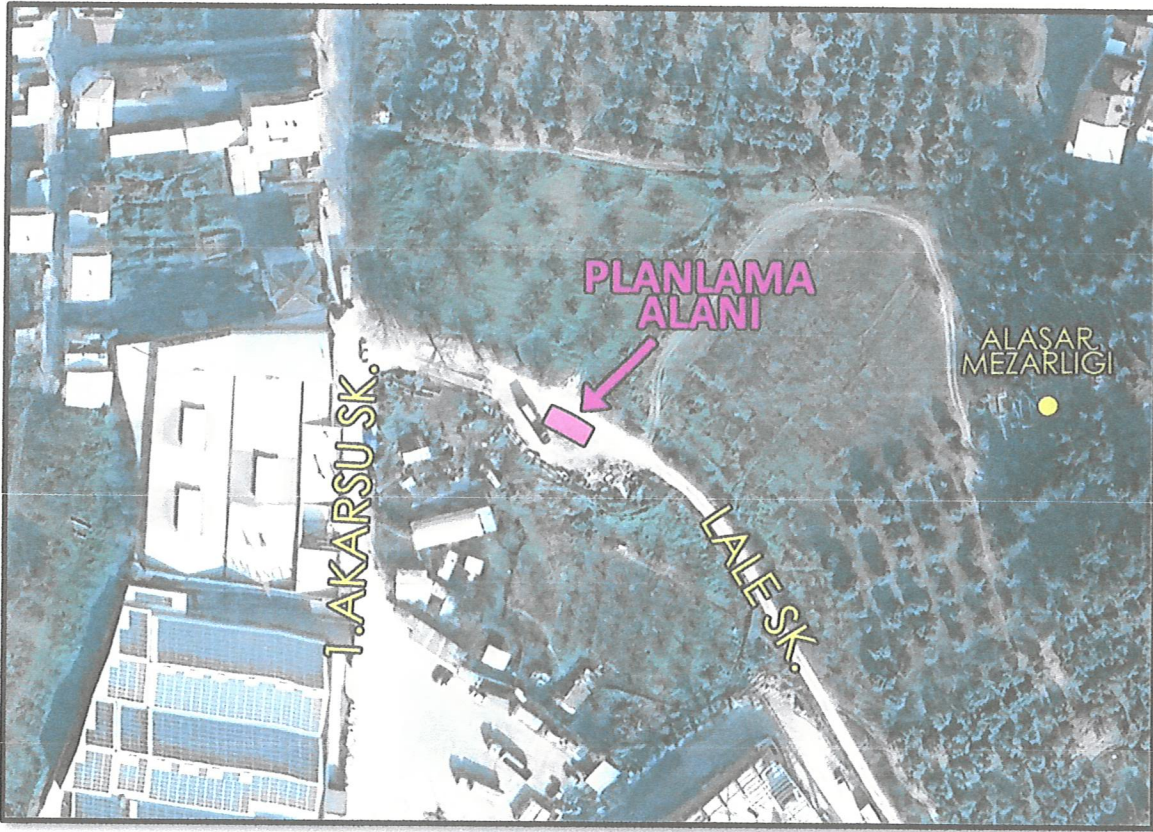
2.4.2.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanının arazi yapısı düzdür. Arazinin ortalama kot değeri 135m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlanan alanının üzeri boştur. Yakın çevresinde depolar, iş yerleri ve boş arsalar bulunmaktadır.

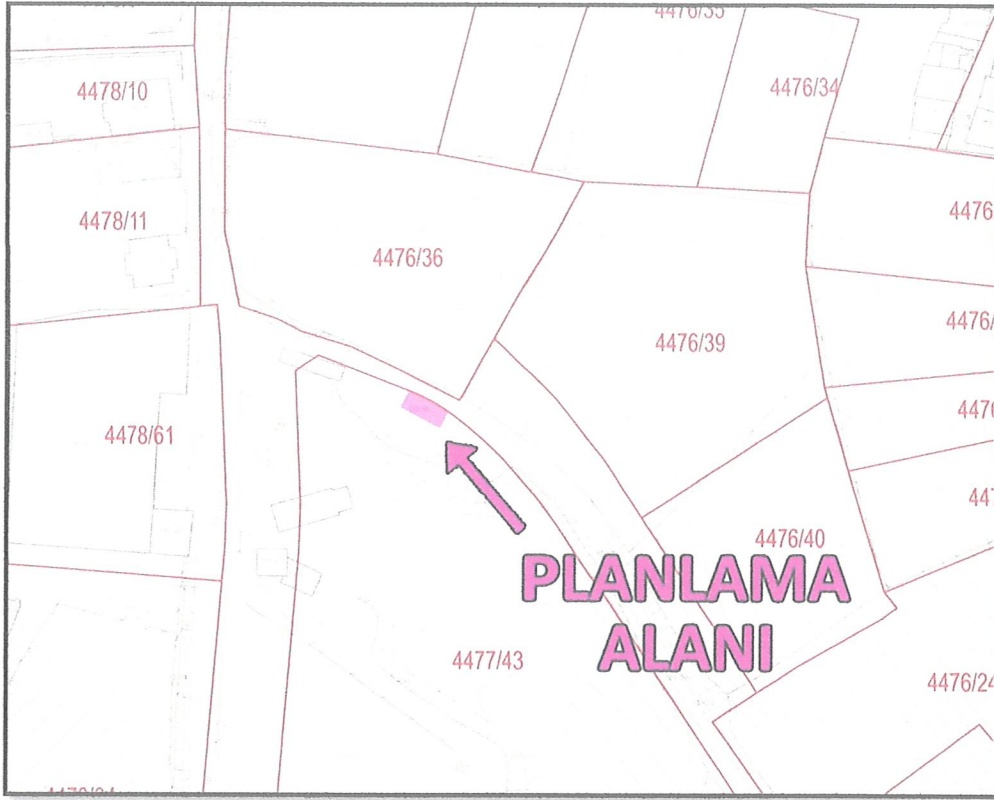
Planlama alanına ulaşım kuzeyinden cephe aldığı Lale Sokak'tan sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Yakın Konumu

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu; Alaşar Mahallesi 4477ada 43 nolu parsel özel mülkiyete aittir. Arsa vasfındadır.

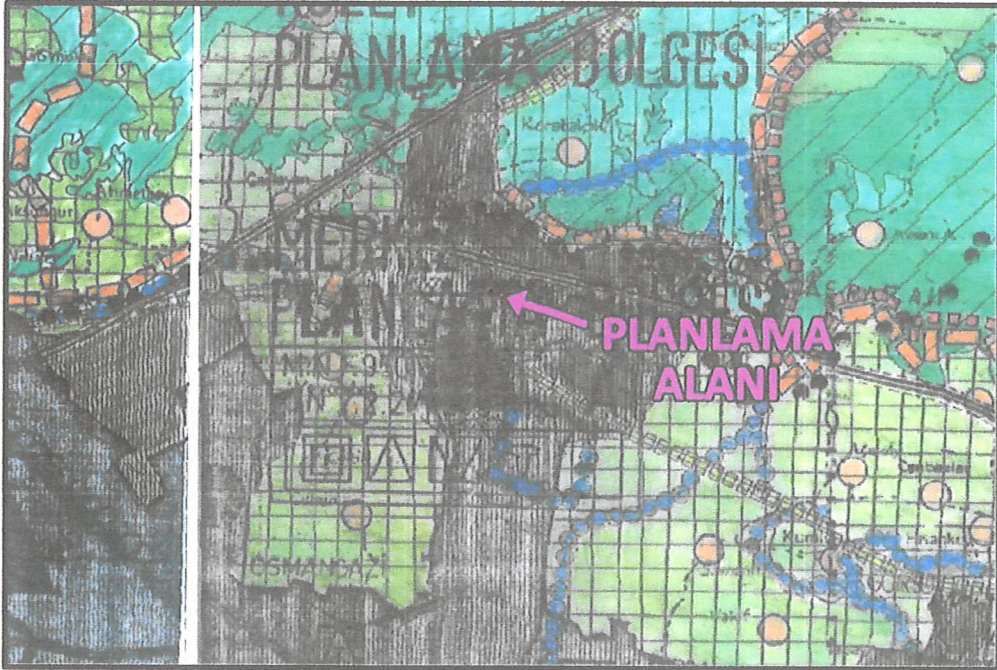


Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

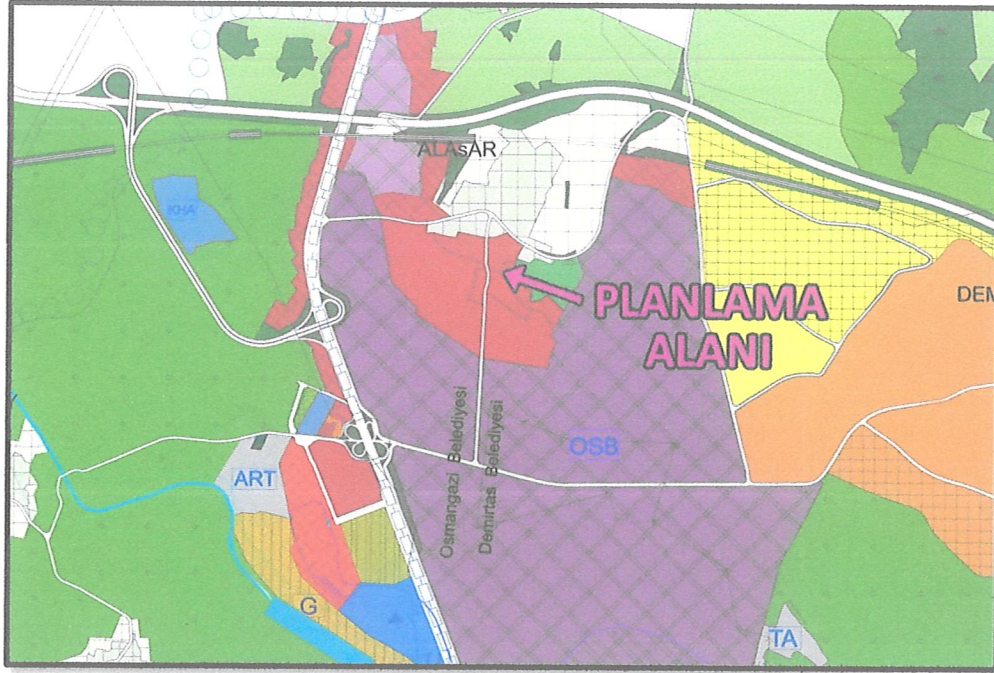
Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

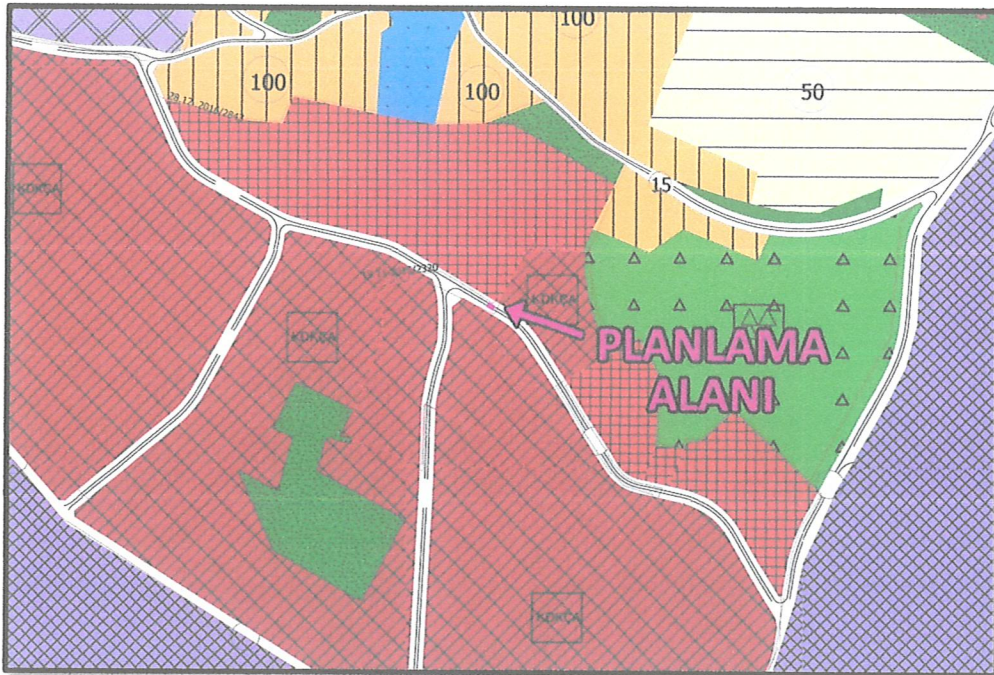
Planlama alanı, 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Yol Alanı'nda" kalmaktadır.

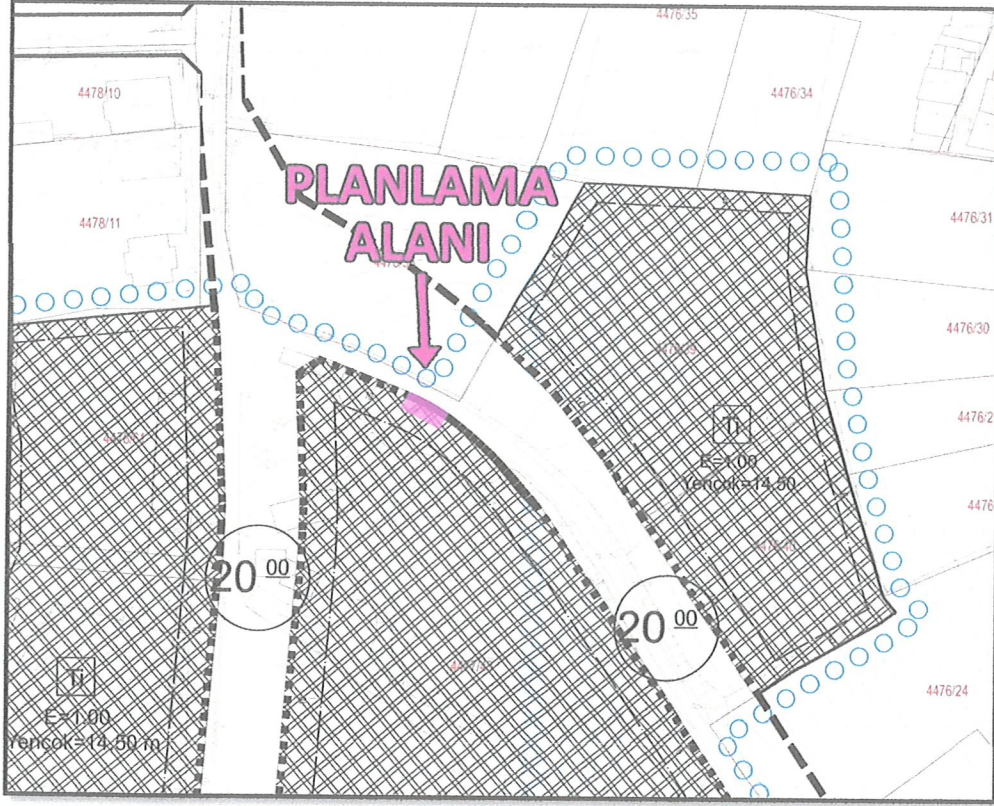


Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, onaylı Alaşar Mahallesi 4476 Ada 40, 4477 Ada 38-39-40-41-42, 4478 Ada 61-62-63 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Toplu İşyerleri" olarak planlıdır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği yapılan alanda, bölgedeki iş yerlerinin enerji ihtiyacını karşılamak üzere trafo alanı planlanması talep edilmiştir.

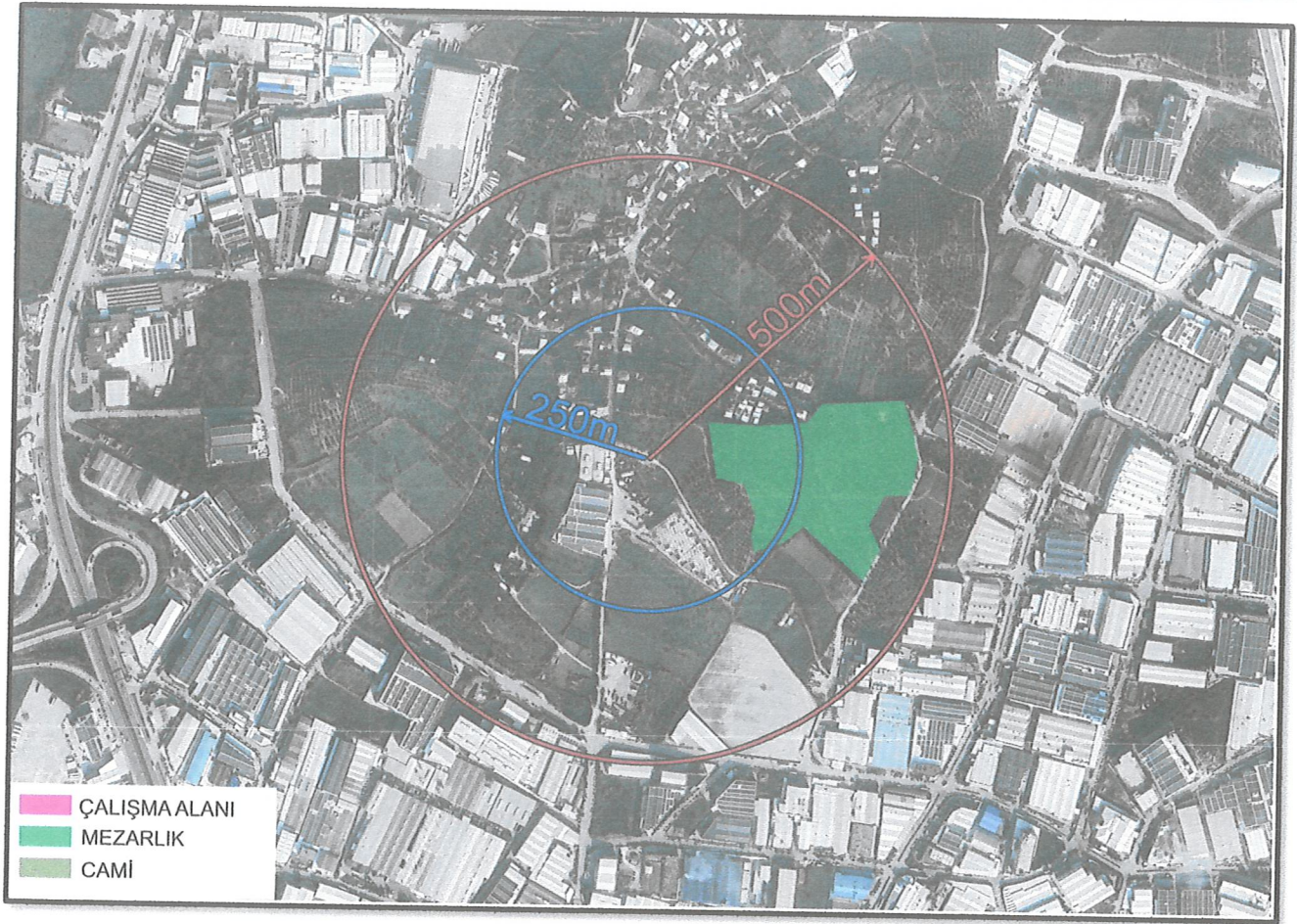
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 1 adet mezarlık mevcuttur.

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 1 adet mezarlık ve 1 adet cami mevcuttur.

Planlama alanı, bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden(su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdadır.

Cap



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Alaşar Mahallesi 4476 Ada 40, 4477 Ada 38-39-40-41-42, 4478 Ada 61-62-63 Parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile;

Osmangazi Belediye Başkanlığı, Kentsel Tasarım Müdürlüğü, Planlama Birimi'nin 25.11.2025 tarih 388672 sayılı yazısı doğrultusunda, Uludağ Elektrik Dağıtım AŞ'den alınan kurum görüşü doğrultusunda trafo alanının konumu ve boyutu belirlenmiştir.

Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi, 4477 ada 43 nolu parselde "toplu iş yeri" planlı alanda, parselin kuzey kısmında, 10m çekme mesafesi içinde yaklaşık 5mx12m ebadında 63m² yüzölçümlü bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan kullanımı	Mevcut plan (m ²)	Öneri plan (m ²)
Toplu İş Yeri Alanı	63	--
Trafo Alanı	--	63
Toplam	63	63

GP

**UEDAŞ**UEDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

Sayı : -045 01-

Konu : Alasır Mah. 4477 Ada 43 Parcele Işıkin Uygulama İmar
Planı DeğişikliğiT.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
Planlama BirimiSantral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı No 10
Osmangazi BURSA

İlgi : 25.11.2025 tarih ve E-74067295-115 01.06-388672 sayılı yazı

İlgi yazı ile, Alasır Mahallesi, 4477 ada 43 parselin kuzeyindeki alanda bölgenin enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla trafa yeni planlanmasına ilişkin plan değişikliği talebi bulunduğundan bahisle kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu planlama alanında yapılan incelemede yük dağılımı ve bölgenin enerji ihtiyacı düşünülerek [5 metre x 12 metre] ötekülerinde trafa alanı ayrılması uygun görülmüştür.

Gereğini arz ederiz.

Dursun Coktuğ DEMİRKİRAK
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni

e-imzalıdır.

Ahmet BERK
Yatırım Direktörü

e-imzalıdır.

İzmiri Değerlendirmek İçin: https://ysmorga.uedas.com.tr/en/yeniden-sorgula-bilecek-değerlendirme.aspx?CID=BSMUK61NSZ_Plan_Kesit_02662
Yeni Kamulaştırma Talebi: 4477 Ada 43 Parcele Işıkin Uygulama İmar Planı Değişikliği
Talep No: 4477 Ada 43 Parcele Işıkin Uygulama İmar Planı Değişikliği
Talep No: 4477 Ada 43 Parcele Işıkin Uygulama İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan plan değişikliği bölgenin teknik altyapı ihtiyacını karşılayacak nitelik taşıdığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.