



OSMANGAZI
BELEDİYESİ

**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

SOSYAL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

UIP- 161119625

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ, Dış No: 10173 Oda Sicil No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Tutar, Gıda ve Tarım Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyet Yolu Nispetiye Mahallesi C-2 Blok No: 150
Kat: 1 Daire 2 Nispetiye/BURSA Tel: 0224 220 56 66-243 07 74
E-posta: kentselplanlama@nolmal.com
Nispetiye 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.





İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	3
1.1. Planlama Alanının Konumu.....	3
1.2. Mülkiyet Durumu	3
1.3. Plan Değişikliğinin Gerekçesi:	4
2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE	5
2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu:.....	5
2.2. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu:.....	6
2.3. Ulaşım:	6
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ.....	6
4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	7

1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL 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 Orhaneli- Keles İlçeleri, doğusunda Yıldırım-Gürsu-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.

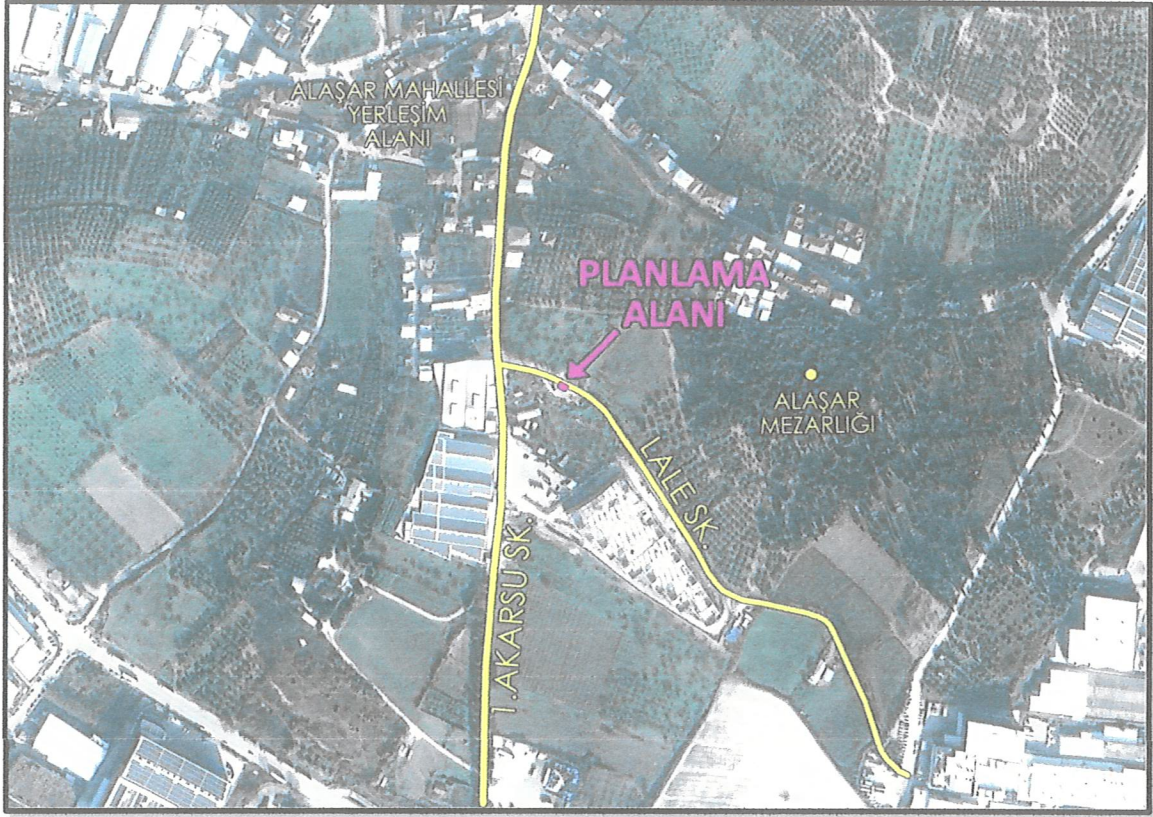


Bursa İli İdari Yapı

1.1. Planlama Alanının 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.

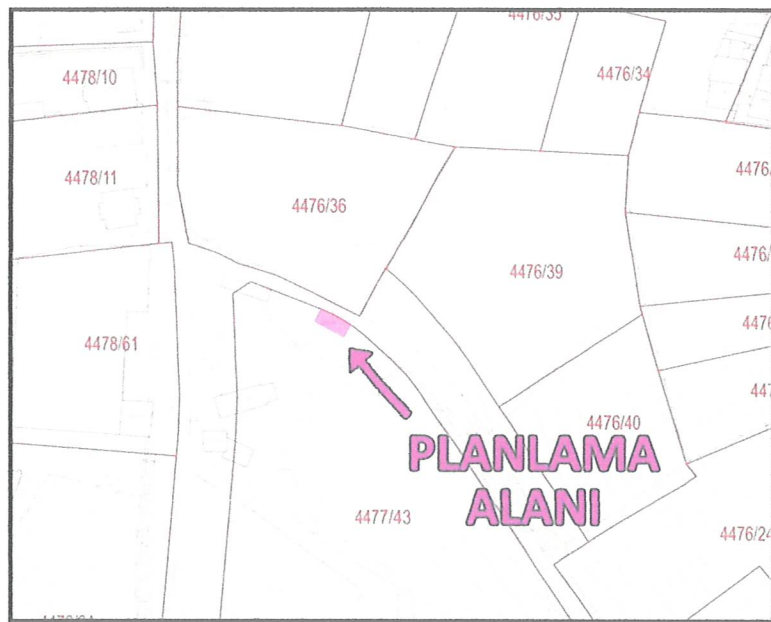
Planlanan alanın 300m doğusunda Alaşar Mezarlığı, 70m batısında 1.Akarsu Sokak yer almaktadır. Söz konusu alana ulaşım kuzeyinden geçen Lale Sokak'tan sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Konumu

1.2. Mülkiyet Durumu

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



Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

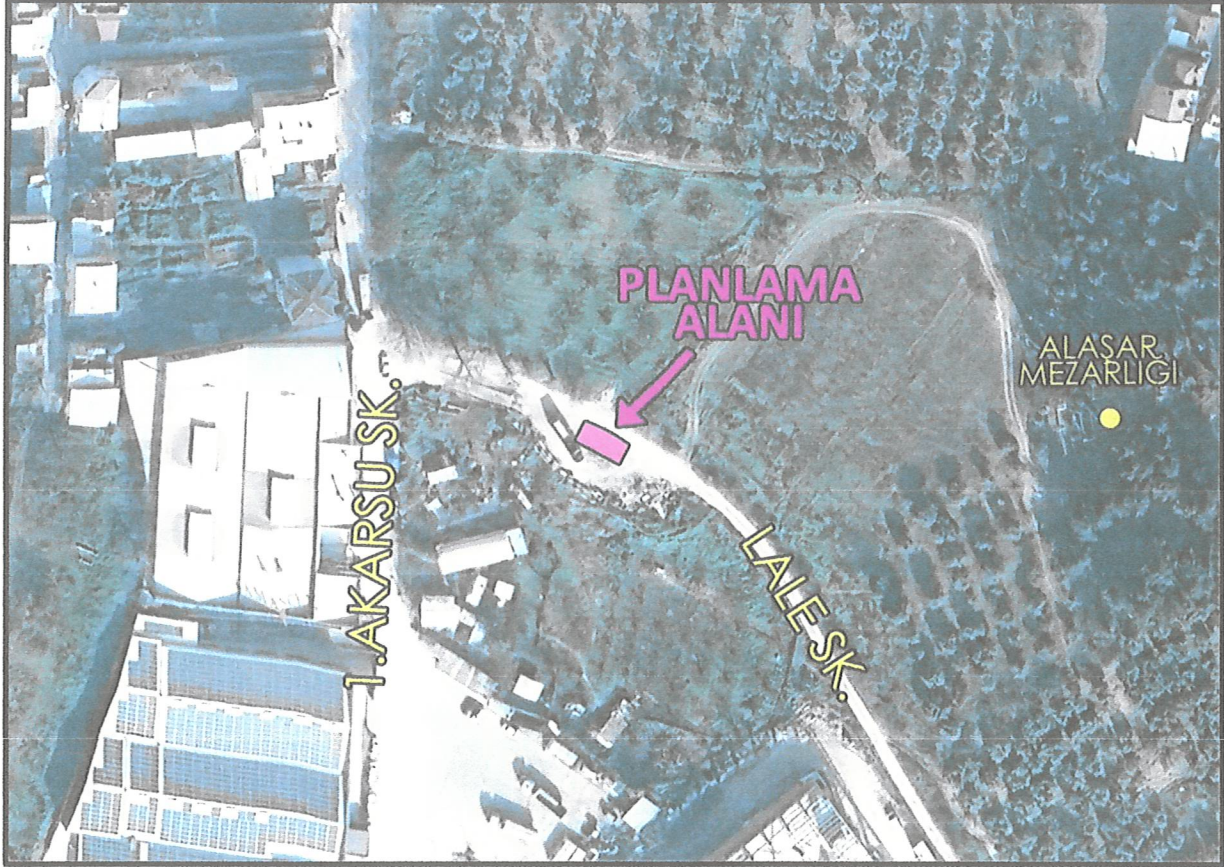
1.3. Plan Değişikliğinin Gerekçesi:

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

2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE

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

2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu:

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.

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

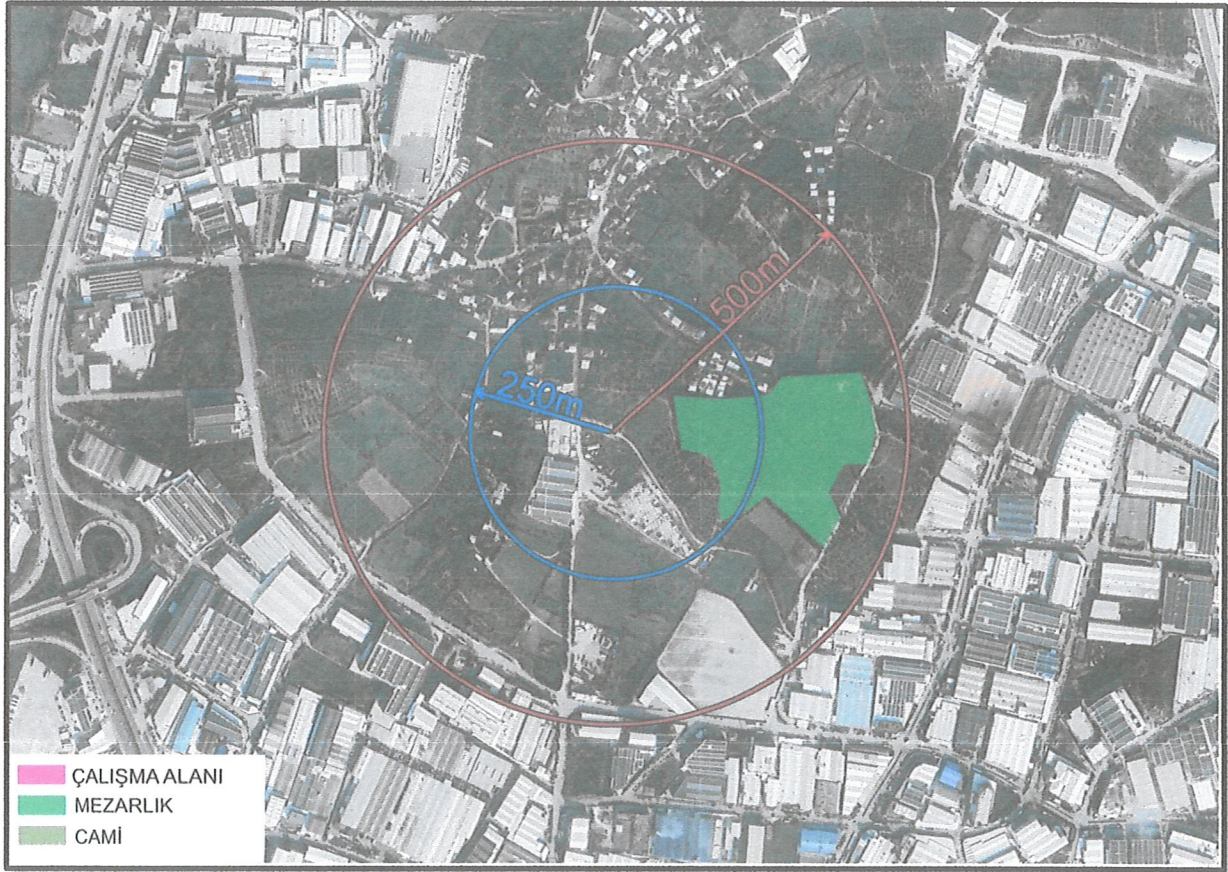


2.2. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu:

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.



Planlama Alanın Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

2.3. Ulaşım:

Planlanan trafo alanına ulaşım kuzeyinden geçen Lale Sokak'tan sağlanmaktadır..

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

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;

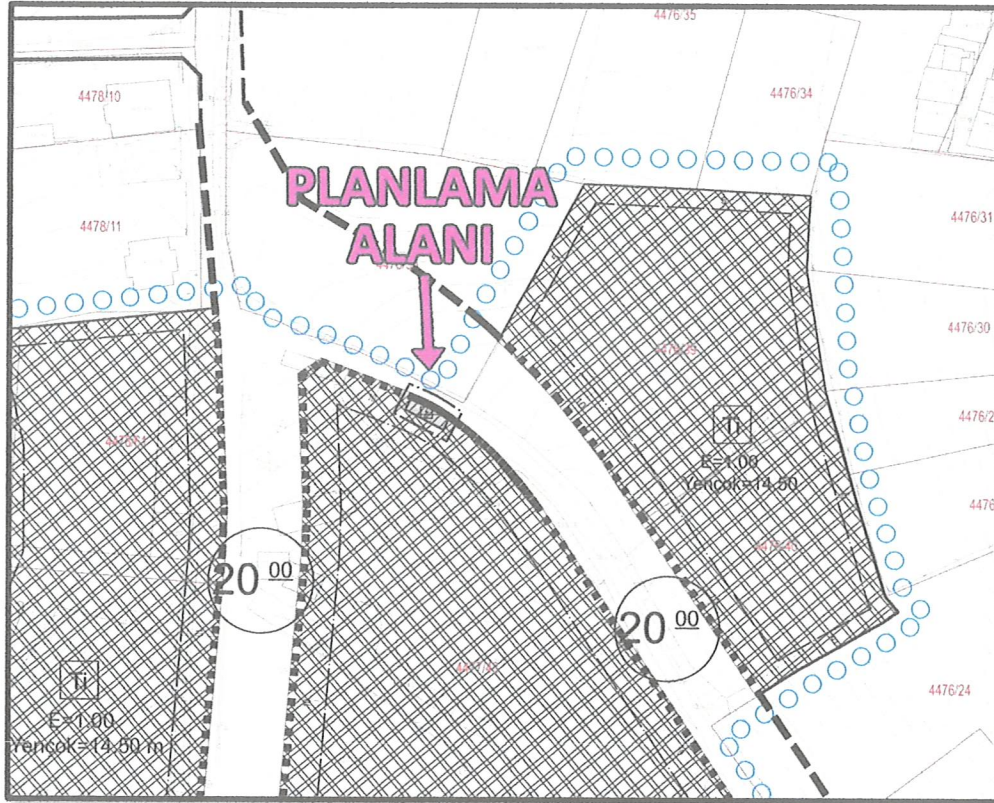
Osmangazi Belediye Başkanlığı, Kentsel Tasarım Müdürlüğü, Planlama Birimi'nin 25.11.2025 tarih 388672 sayılı yazısı doğrultusunda, Uludağ Elektrik Dağıtım AŞ'den alınan kurum görüşü doğrultusunda trafo alanının konumu ve boyutu belirlenmiştir.



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



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

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

Bilgilerinize arz ederim.