



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, İSMETİYE MAHALLESİ
İSMETİYE DERESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ İSMETİYE KÖY MAHALLESİ UYGULAMA
İMAR PLANI REVİZYONU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

UİP-161109569

Ömer ALTAN ÖZBÖRÜK
A GRUPLU YEREL PLANCI
Dip.No: 161109569-2351
Oda: 2351

Katip ÜYE
Özge KAYA

Katip ÜYE
ALİ METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
08.10.2025 tarih ve 497 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

ERKAN AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13.11/2025 tarih ve 1380 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

MUSTAFA BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



I. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

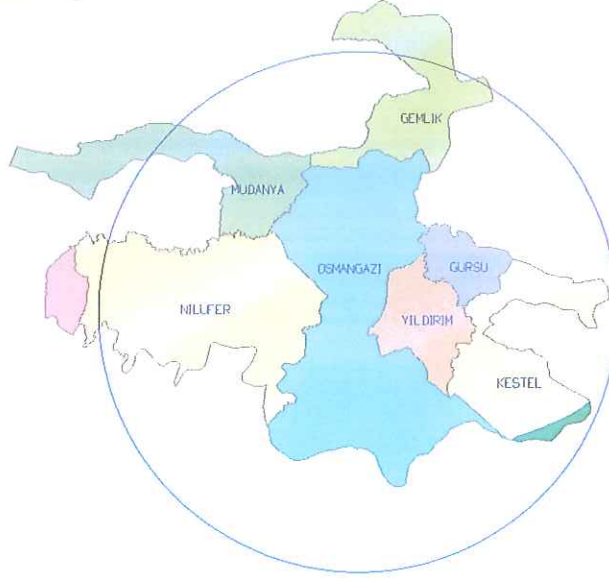
I.1. KONUMU:

Bursa Türkiye’nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde 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)

Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi’ni oluştururken 5216 sayılı “Büyükşehir Yasası” kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil olmuştur.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü



Bursa İl geneli itibariyle 2010 yılı nüfusu 2.605.495, yüzölçümü 10.422 km², nüfus yoğunluğu ise km²’de 250 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3,5 ini barındırır. (2020 yılı Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. (TÜİK)

I.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2020 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 3.056.120 kişiye çıkmıştır. (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

Bursa Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi’nin de yer aldığı ve Uludağ’ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır.

I.3. EKONOMİK YAPISI

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir’den sonra 4’ üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli’nden sonra 5. nci sıradadır.

Bursa İli’nin Türkiye GSMH’ sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için

yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH' nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir.

İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir. Bu nüfus artış oranına göre tarım sektöründe çalışanların daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

I.4. FİZİKSEL YAPISI

I.4.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

Bursa ilinin yaklaşık %35'ini dağlar, %17'sini ovalar kaplar. Bursa Ovası'ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

I.4.2. AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır. Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

I.4.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm.'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

I.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa' nın toplam alanının % 30' unu ekili dikili alanlar, % 1.67' sini nadas alanları ve % 5.14' ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde, Orhaneli ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

I.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa' da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüviyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüviyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

ue

Ayrıca, Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır.

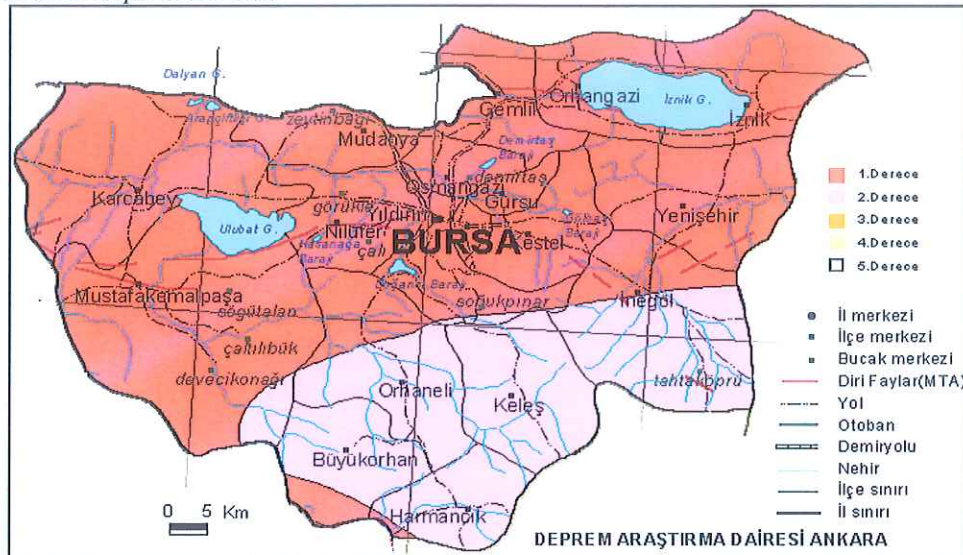
Doğu kesimde ; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,
Kuzey kesimde ; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya
Karayolu
Batı Kesimde ; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

Bursa'da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli hattının kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Karayolları açısından bizzat kendisi odak oluşturma özelliğine sahiptir. Denizyolu ulaşımı, Mudanya ve Gemlik'ten sağlanırken, havayolu ulaşımı, Bursa Yenişehir Havaalanı'ndan sağlanmaktadır. *(Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)*

I.4.7. DEPREM DURUMU:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre *I. Derece Deprem Bölgesi* sınırında yer almaktadır.

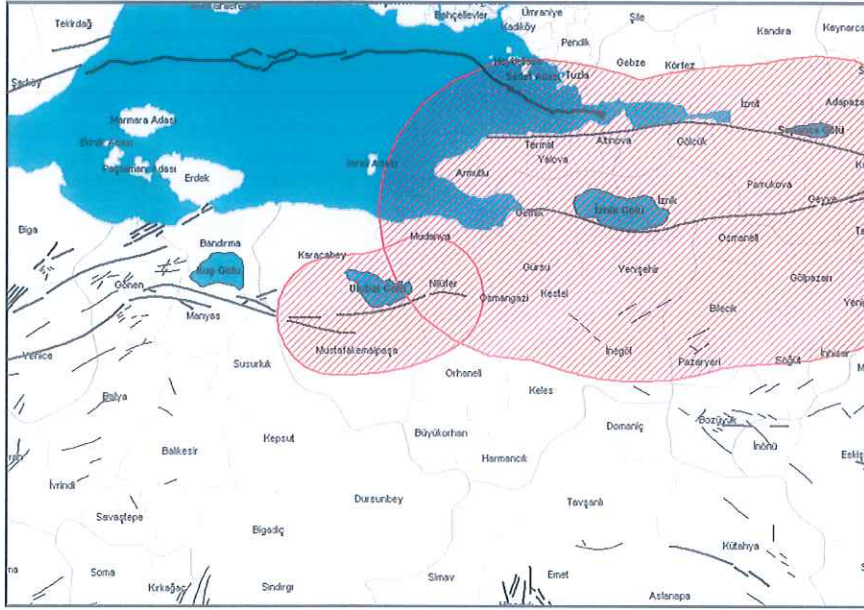
Harita 2: Bursa İli Deprem Haritası



Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

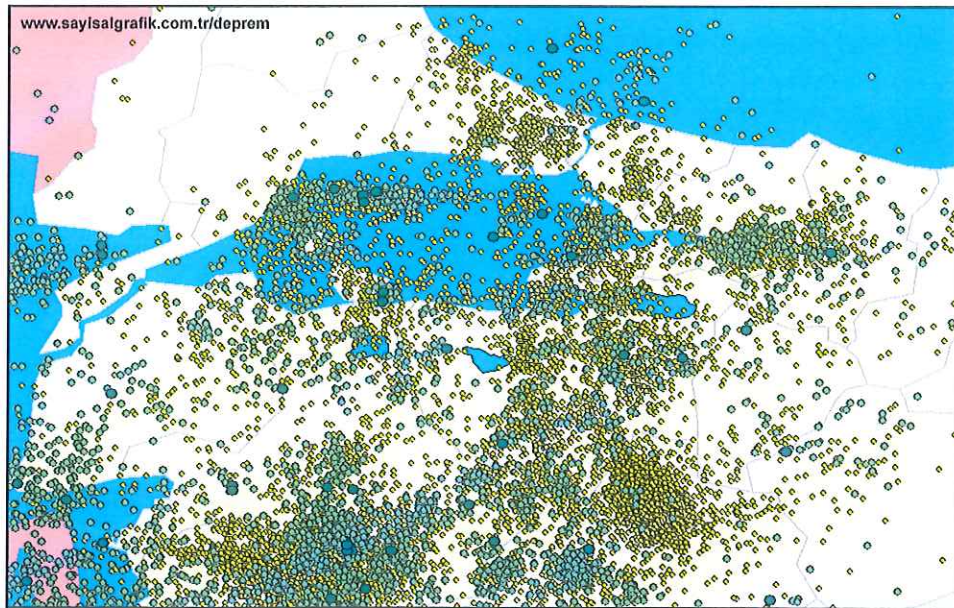
Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İzmit Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)



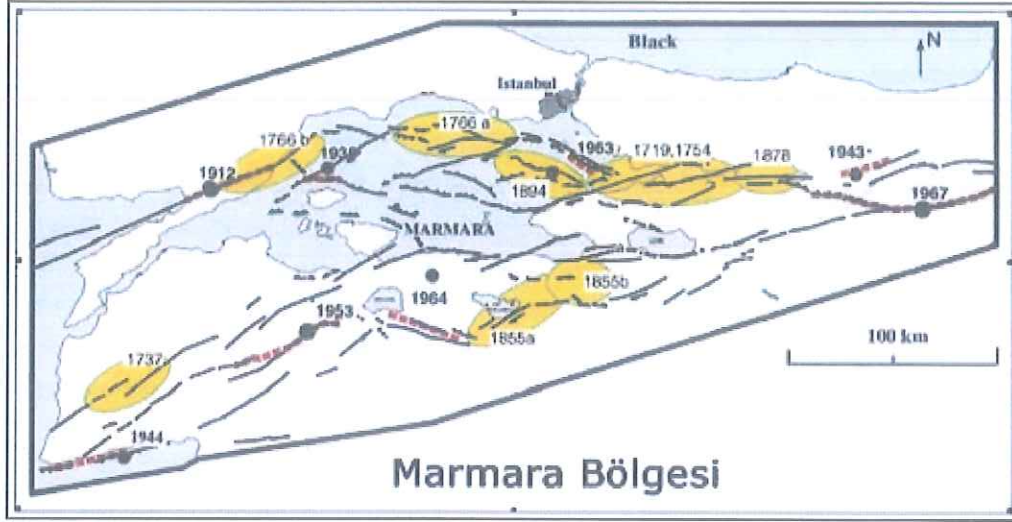
KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, $M=4,9$) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.

Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Şekil 'de verilmiştir.



W



II. PLANLAMA ALANI KAPSAM VE AMAÇ

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: İsmetiye

Plan Adı: İsmetiye Köy Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu

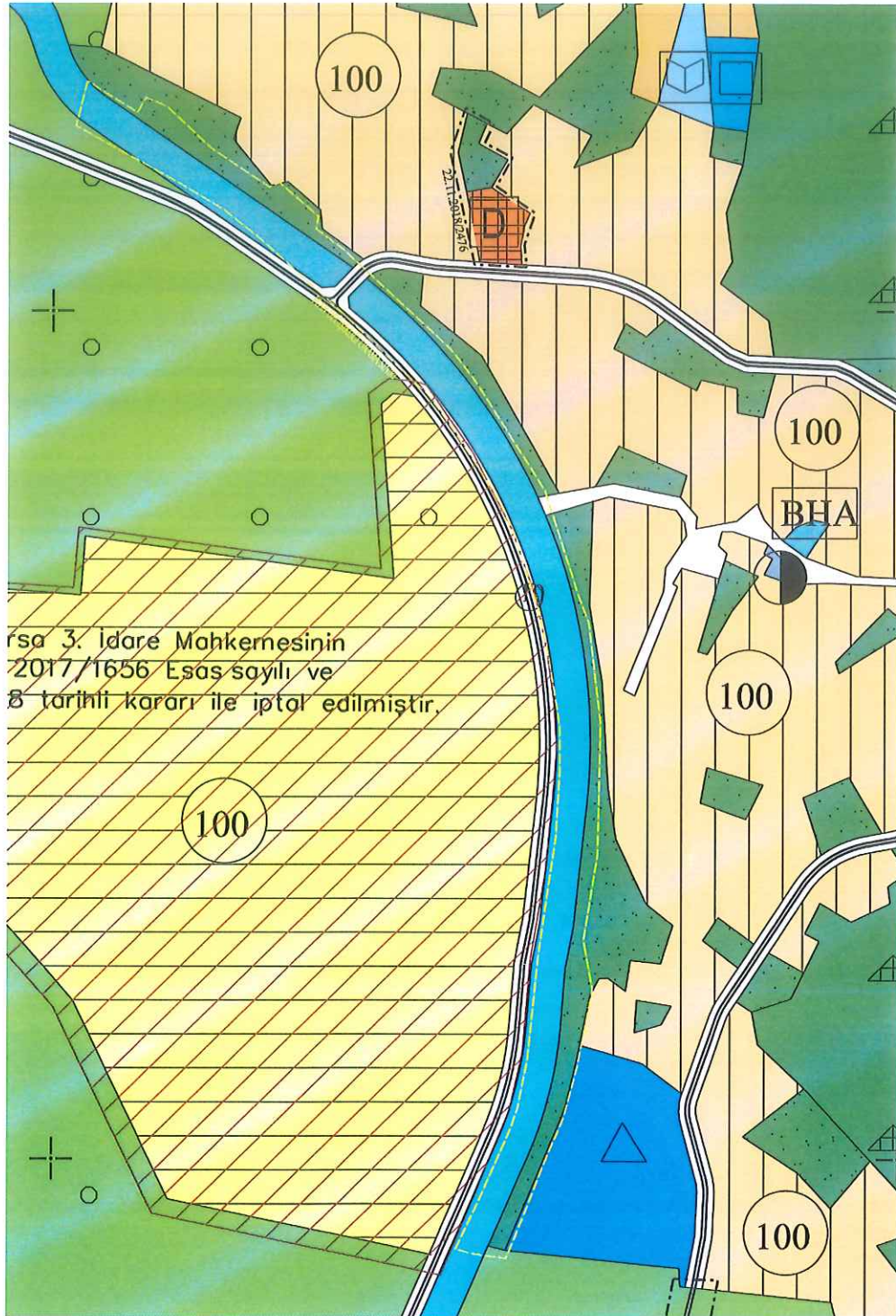


Uydu görüntüsü

W

III. ONAYLI PLAN VERİLERİ

III.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

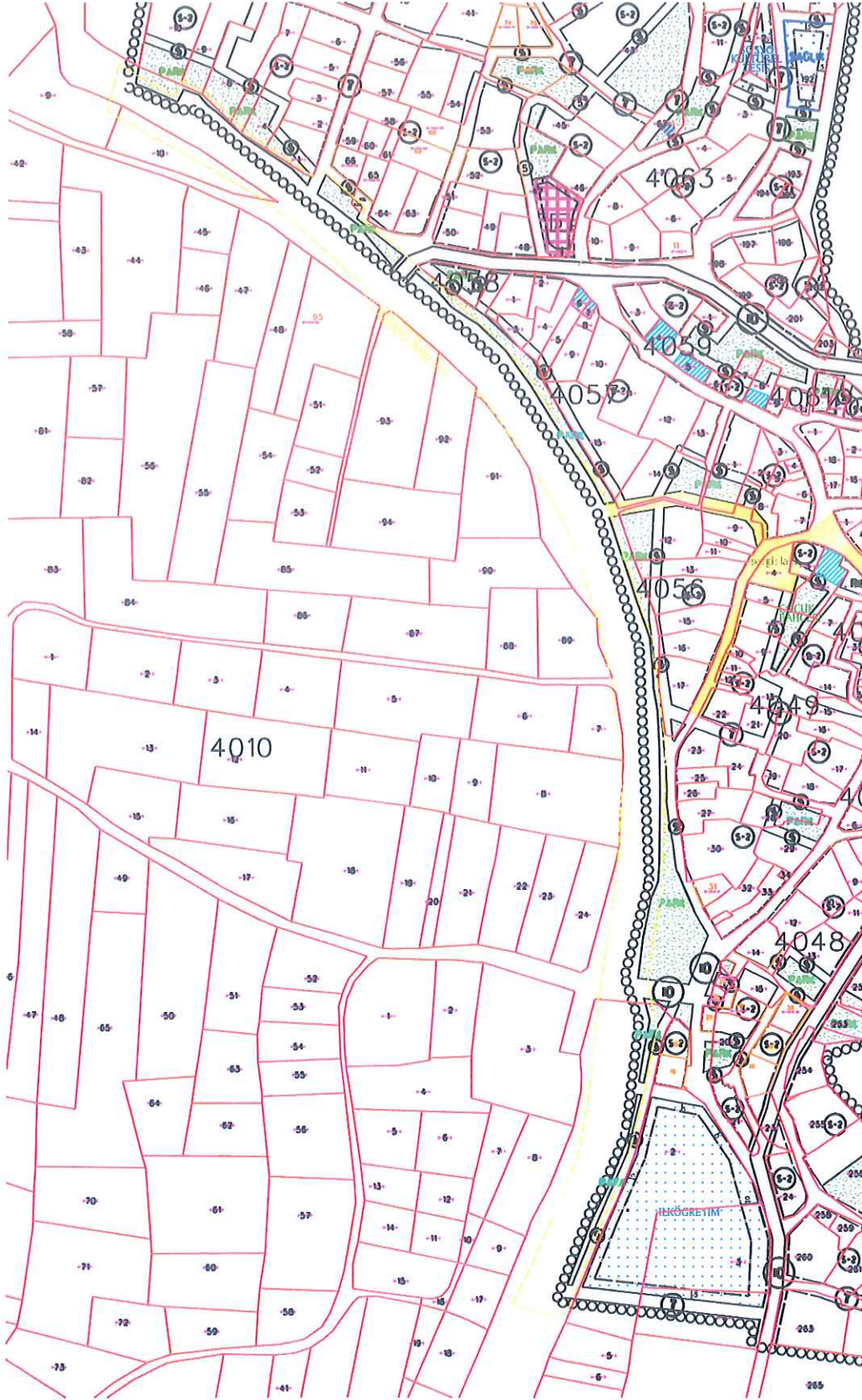


1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı

Arşiv kayıtlarımız da üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında plan değişikliğine esas alan, kısmen "Park ve Dinlenme Alanında" kısmen de "Dere Alanında" kalmakta olduğu tespit edilmiştir.

we

III.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ ONAYLI UYGULAMA İMAR PLANI



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

ve

Söz konusu alanın Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 14.05.2001 gün ve 16021067/106 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli İsmetiyeköy Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kalan kısmı incelendiğinde, kısmen "Park Alanında" kısmen de 1/1000 ölçekli plan kapsamı dışında kalmakta olduğu tespit edilmiştir.

IV. PLANLAMA ÇALIŞMASI

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 22.07.2025 tarih ve E-312958 sayılı yazısına istinaden plan değişikliği talebi ile Osmangazi İlçesi, İsmetiye Mahallesi sınırları içerisinde tarımsal amaçlı soğuk hava deposu yapılacağı belirtilerek, bölgede bulunan dere ve kanalların yapı oluşması halinde yapıya zarar vermemesi amaçlı ilgili kurum olan DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'ne verilmek üzere en alt ve en üst dere ve kanal taşkın kotlarının ve planların verilmesi istendiği yazılmakta ve Derelere ilişkin dere yatak düzenleme imalatların BUSKİ Genel Müdürlüğü yatırım programına alınabilmesi için, onaylı dere ıslah projesi kapsamında planlanan dere bandının 1/1000 ölçekli uygulama imar Planı'na "Dere Islah Alanı" olarak işlenmesi talep edilmektedir.





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-85571855-619-312958
Konu : Osmangazi İsmetiye Mahallesi 4067 Ada 24
Parsel Taşkın Kotu Talebi

22.07.2025

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 18.07.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile Osmangazi İlçesi, İsmetiye Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 4067 ada 24 numaralı parsel üzerinde tarımsal amaçlı soğuk hava deposu yapılacağı belirtilerek, bölgede bulunan dere ve kanalların yapı oluşması halinde yapıya zarar vermemesi amaçlı ilgili kurum olan DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'ne verilmek üzere en alt ve en üst dere ve kanal taşkın kotlarının ve planların verilmesi istenmektedir.

Bilindiği üzere, imar düzenlemesi yapılacak bölgelerde bulunan derelerin taşkına maruz bırakacağı alanlar, DSİ 1.Bölge Müdürlüğünce yapılan çalışmalar ile belirlenerek paftalara işaretlenmiştir. DSİ 1. Bölge Müdürlüğünün taşkın alanlarına ilişkin kurum görüşünde;"taşkına maruz bölgelerde, öncelikle, gerekli ıslah tedbirlerinin alınması ve bahse konu alanların taşkından masun hale getirilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde bölgenin yapılaşmaya açılması uygun görülmemektedir" denilmekte olup, Genel Müdürlüğümüzce de mevzuat gereği DSİ görüşü benimsenmektedir.

Taşkın alanında kalan parsellerin, yapılaşmaya açılabilmesi için, dere ıslah imalatının yapılmış ve taşkın taramasının kaldırılmış olması gerekmektedir. Derelere ilişkin dere yatak düzenleme imalatların Genel Müdürlüğümüz yatırım programına alınabilmesi için, onaylı dere ıslah projesi kapsamında planlanan dere bandının, 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı'na "Dere Islah Alanı" olarak işlenmesi ve bu alandaki gerekli imar uygulamasının Belediyesince tamamlanmış olması gerekmektedir.

Söz konusu parselin taşkın alanında bulunan İsmetiye Deresi'ne ilişkin olarak Genel Müdürlüğümüzce 2013 yılında hazırlanan ve DSİ 1.Bölge Müdürlüğü tarafından uygun bulunan "İsmetiye Kelesen Deresi Islah Uygulama Projesi " İlgili Belediye Başkanlıklarına iletilmiştir. Talebe konu parsel dere ıslah uygulamasının tamamlanması sonrası DSİ Genel Müdürlüğünün uygun görüşü ve Bakanlar Kurulu onayı ile taşkından muaf hale getirilebilecek olup, bölgede dere ıslah çalışmalarının tamamlanması ve bölgenin taşkın alanından çıkartılmasına kadar olan süreçte yol kırmızı kotlarının ve yapılaşmaya ilişkin su basman kotlarının onaylı dere ıslah projesi duvar üst kotları ve drenaj problemleri dikkate alınarak imar mevzuatına uygun olarak tarafınızca belirlenmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesi ve gereğini arz/rica ederim.

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK	
Tarih	İmza
24 Temmuz 2025	Kentsel Tas M.D.

Serdar TUZCU
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: ce85105c-58d7-4874-a3c1-c83200f07bb1

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sırameçler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok
16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buskigm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Pelin YILDIZ
Mühendis
Telefon No: -



Ekler :
1 - Plan
2 - Islah Projesi (CD)

Dağıtım:
Sayın AHMET TOLGA KORNOŞOR
(HALİTPAŞA MAH. ÇEVİK SKELİT
VİLLALARI 2/1 MUDANYA/BURSA)
Osmangazi Belediye Başkanlığına



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: ce85105c-58d7-4874-a3c1-c83200f07bb1

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sirameşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok
16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buskigm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Pelin YILDIZ
Mühendis
Telefon No: -



11



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı + Dere Islah Projesi

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 22.07.2025 tarih ve 312958 sayılı yazı ile göndermiş olduğu Dere Islah Projesinin, İsmetiye Köyü 1/1000 Ölçekli İlave Uygulama İmar Planı üzerinde gösterilmektedir.

ce



Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği Örneği

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün yukarıda belirtilmiş olan İsmetiye Deresi Islah Uygulama projeleri doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır. Plan değişikliği ile “*Su Yüzeyi - Su Kanalları Koruma Kuşağı*” 1/1000 ölçekli İsmetiye Köy Uygulama İmar Planı Revizyonuna işlenerek plan değişikliği hazırlanmıştır.

W



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 37108068250
Adı Soyadı : DİLEK ALTAN TÜRKMEN
Belge Grubu : A
Sektör : Kamu
Geçerlilik Tarihi : 17.11.2025

Yukarıda bilgileri verilen 37108068250 T.C. Kimlik No'lu DİLEK ALTAN TÜRKMEN 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklenecek Mütelliflerin Yeterliliği HakkındaYönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.



w