BURSA OSMANGAZİ BELEDİYESİ 1987

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ 5089 ADA 8 VE 10 PARSELDE HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ YERLEŞİM BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU
Dilek SULTAN TÜRKMEN A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI Dip.No:[illegible] Oda Sicil No:[illegible]
PİN: UİP-161109722

Özge KAYA Katip Üye	Ali METİN Katip Üye
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.10.2025 tarih ve 506 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.	**Erkan AYDIN** Osmangazi Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.11.2025 tarih ve 1477 Sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Mustafa BOZBEY** Büyükşehir Belediye Başkanı T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

I. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

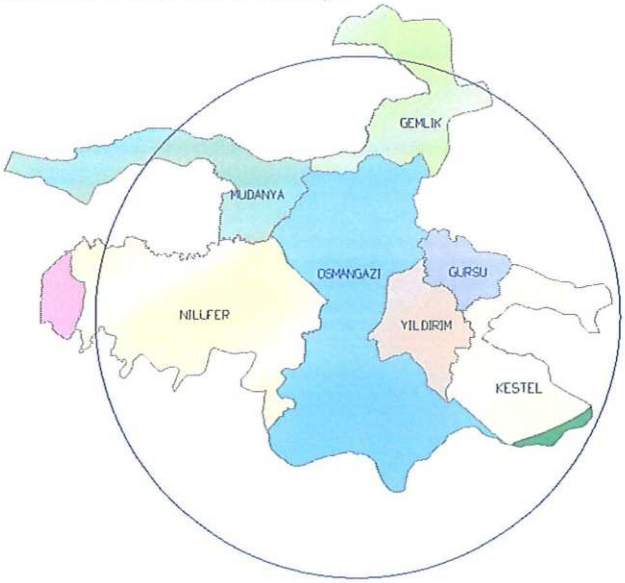
I.1. KONUMU:

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, Büyükorhan, 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 dahil 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. (2010 yılı Türkiye nüfusu 73.722.998 kişidir. *Kaynak:TÜİK*)

1.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2010 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 2.308.574 kişiye çıkmıştır. *(Kaynak:Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)*

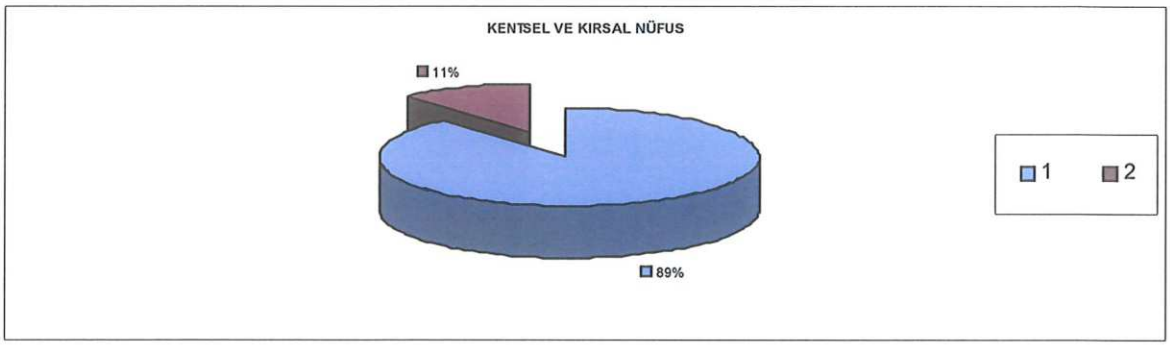
Tablo 1: Bursa İli Nüfus Oranları

	Kişi	%
Kentsel Nüfus (İl geneli)	2.308.574	88,9
Kır Nüfusu (il geneli)	296.921	11,4
Bursa İl Nüfusu	2.605.495	100,00

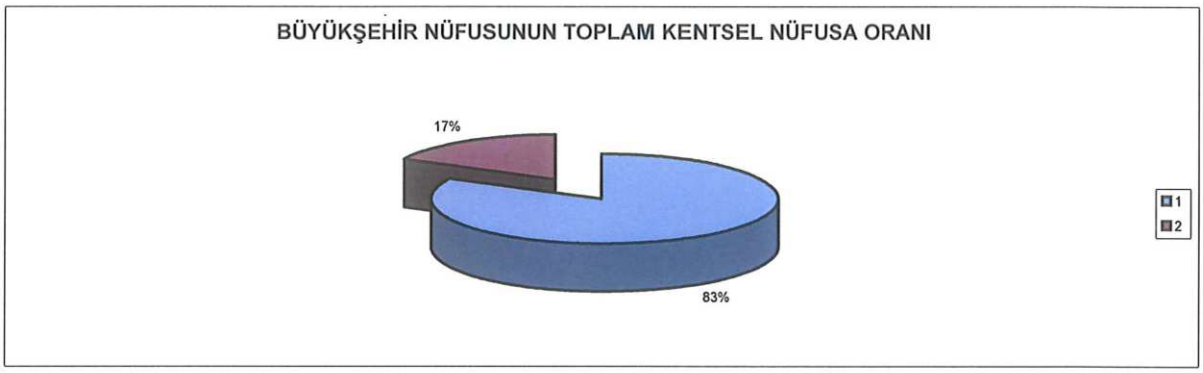
Büyükşehir Belediyesi Nüfusu	1.905.570	82,54
Diğer Kentsel nüfus	403.004	17,46
Bursa Toplam Kentsel Nüfusu	2.308.574	100,00
Büyükşehir Belediyesi Nüfusu	1.905.570	71,94
Diğer	699.925	28,06
Bursa İl Nüfusu	2.605.495	100,00

Kaynak: TÜİK(Kaynak:DİE ve Kuzey Planlama Bölgesi)

Bursa İlinde Kent Nüfusunun İl nüfusuna oranı (%88.6) Ülkedeki oranın (%64.90) üzerindedir. İl nüfusunun yapısına bakıldığında kentsel nüfusun büyük kısmı (%82.54) Büyükşehir kapsamında kalmaktadır.



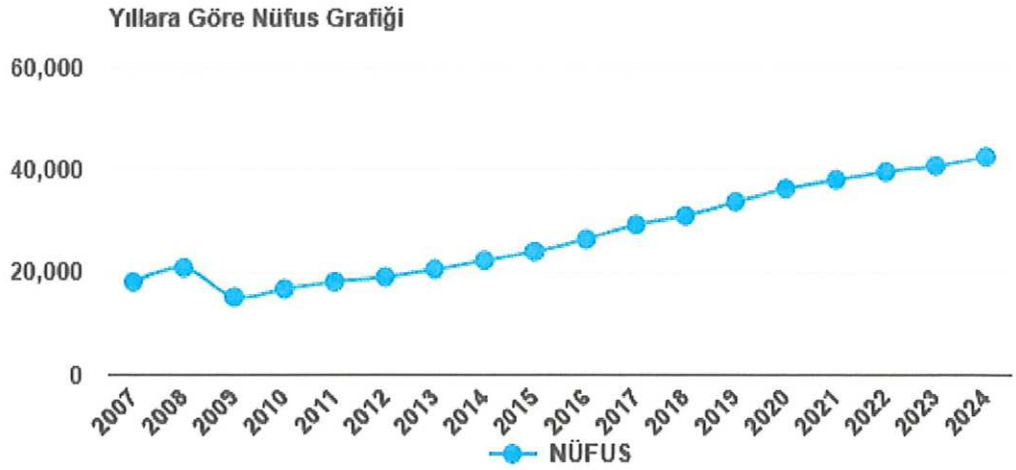
Şekil 1Kentsel ve Kırsal Nüfus Oranı(Kaynak:DİE ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)



Şekil 2Büyükşehir Nüfusunun Toplam Kentsel Nüfusa Oranı(Kaynak:DİE ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)

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.



YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2024	YUNUSELİ MAHALLESİ	42.519
2023	YUNUSELİ MAHALLESİ	40.845
2022	YUNUSELİ MAHALLESİ	39.645
2021	YUNUSELİ MAHALLESİ	38.094
2020	YUNUSELİ MAHALLESİ	36.341
2019	YUNUSELİ MAHALLESİ	33.761
2018	YUNUSELİ MAHALLESİ	31.060
2017	YUNUSELİ MAHALLESİ	29.341
2016	YUNUSELİ MAHALLESİ	26.540
2015	YUNUSELİ MAHALLESİ	24.013
2014	YUNUSELİ MAHALLESİ	22.327
2013	YUNUSELİ MAHALLESİ	20.604
2012	YUNUSELİ MAHALLESİ	19.077
2011	YUNUSELİ MAHALLESİ	18.126
2010	YUNUSELİ MAHALLESİ	16.765
2009	YUNUSELİ MAHALLESİ	15.236
2008	YUNUSELİ MAHALLESİ	20.905
2007	YUNUSELİ MAHALLESİ	18.094

Şekil 3Yunuseli Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

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)*

Tablo 2: Bursa İli'ndeki Çalışan Sayısı Ve Aktivite Oranı

Yıllar	Nüfus	Çalışan sayısı	Aktivite oranı
1980	1 148 492	495.813	43,1
1990	1 603 137	662.512	41,3
2000	2 125 140	825.531	38,8

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan 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.

Tablo 3: Bursa İli'nde Sektörel Dağılım

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu

1980 yılı verilerinde çalışan kişi sayısı son derece yüksektir. Bunda en önemli faktör, Bursa ilinde aile işletmelerinin bu verilerde dikkate alınması olmuştur.

Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1.8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2.2 oranında gelişme sağlamıştır.

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 alüvüyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

I.4.6. ULAŞIM:

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

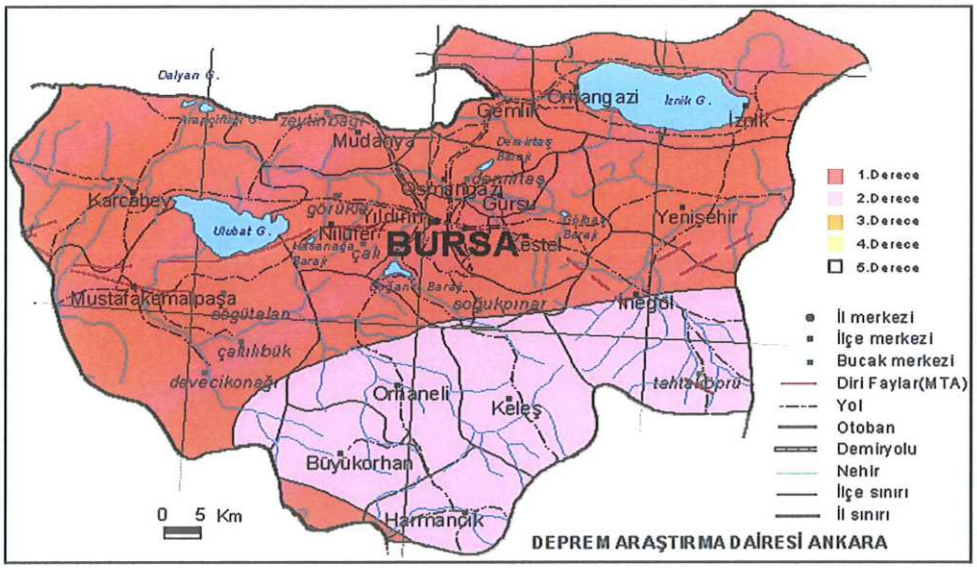
Batı Kesimde ; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

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 İskan Bakanlığı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır (harita2)

Harita 2: Bursa İli Deprem Haritası

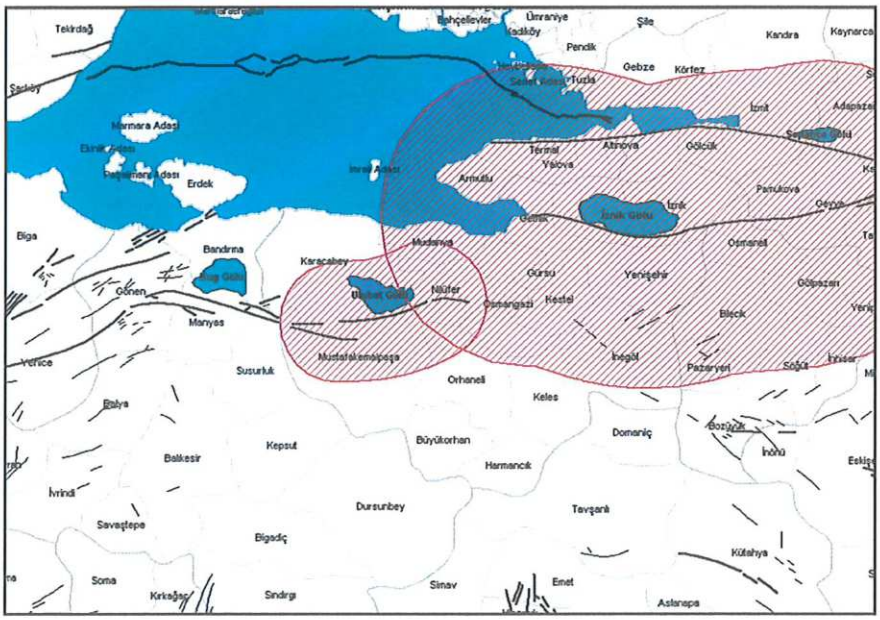


Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

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 İznik 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)*

Resim 1:

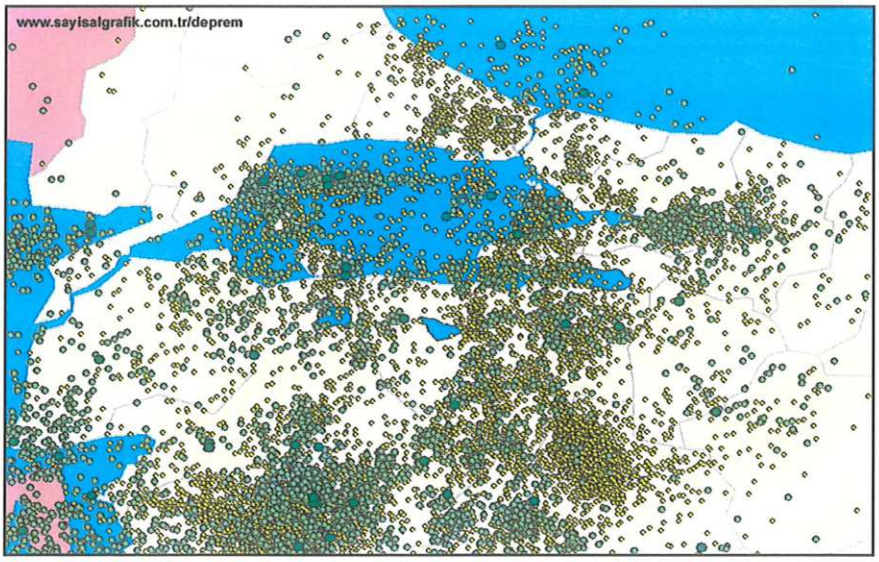


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zonu, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonu'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-

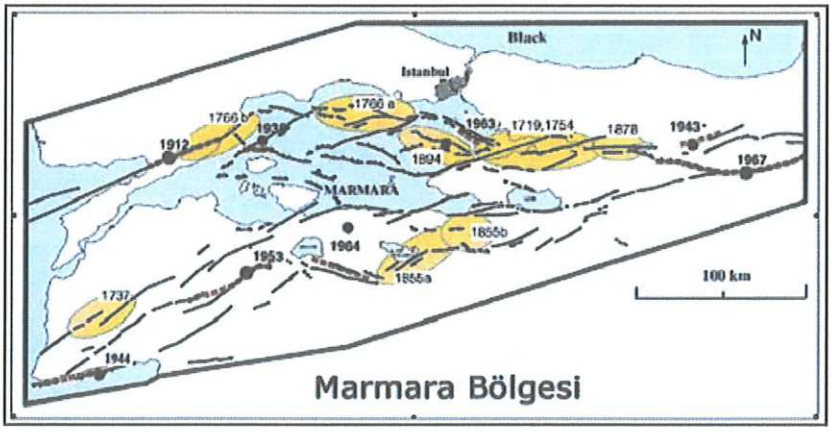
Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, M=4,9) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

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 Resim 3'de verilmiştir.

Resim 2:



Resim 3:



II. PLANLAMA ALANI KAPSAM VE AMAÇ

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

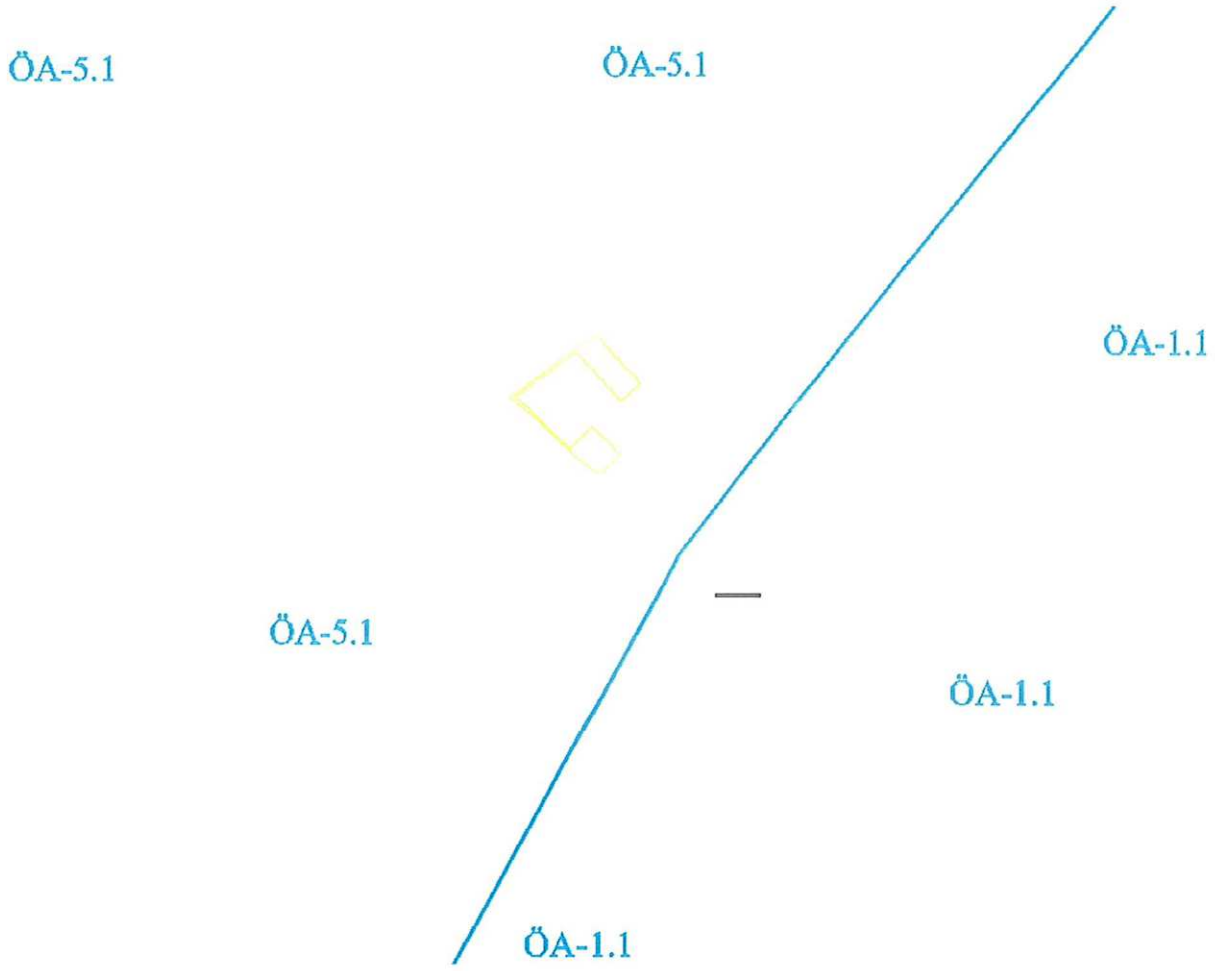
Mahalle: Yunuseli

Plan Adı: 1/1000 ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı

Planlama Alanı Yunuseli Mahallesi 5089 ada 8 ve 10 parseli kapsamaktadır.

Hukuk İşleri Müdürlüğünce "Osmangazi Belediyesi aleyhine; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi, 5089 ada, 10 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 23.11.2023 gün ve 223054 sayılı imar durum belgesi ile dayanağı 05.09.2018 günlü meclis kararı ile yapılan 1/1000 ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin plan notlarından "4. Plan değişikliği sınırı içerisindeki 5092/6-7-8-9 parsellerin bulunduğu yer 18. Madde uygulaması ile kamuya terk edilmeden; 5089/8-10, 5097/6 ada/parseller bila bedel belediyeye bağışlanmadan ruhsat verilemez." plan notunun iptali istemi ile açılan davada; Bursa 3. İdare Mahkemesinin 30.09.2024 tarihli ve 2023/1756 E, 2024/1238 K sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline" karar verildiği yazılmış; mahkeme kararını yerine getirmek amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

III. UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK ETÜD



Plan değişikliğine konu alan Bursa İli, Osmangazi İlçesi İlçe Sınırları Kapsayan Yaklaşık 15036.29 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Haritası'na göre;

Önlemli Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlarda kalmaktadır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-Her türlü yapılaşmada **"Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik"** ve **"Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği"** hükümlerine uyulmalıdır.

XIV.2. Önlemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturmavb. Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimlerinde eğimin %0-10 arasında olduğu alanlardır. Yapılan oturma hesaplarında elde edilen oturma miktarı kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalmaktadır. Ancak birimler yanal ve düşey yönde heterojen özelliğe sahip olduklarından farklı ve ani oturma gibi mühendislik sorunuyla karşılaşılabilir ayrıca "düşük-orta-yüksek" şişme derecesine sahip killerde şişmeden kaynaklanacak mühendisliksorunları nedeniyle bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma v.b. Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiş ve rapor ekinde, yerleşime uygunluk haritasında "ÖA -5.1"simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesiyle gösterilmiştir (Ek-3).

Bu alanlarda;

-Alüvyona ait birimlerde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Alüvyona ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti.
0.312.215.97.28-geo@geoteknikmuh.com

Özkan EROL
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 5835

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

-Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

-İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sitemleri yapılmalıdır.

-Yapı temelleri Alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-İnceleme alanında yer alan birimlerde karstik boşluklara rastlanılmamıştır. Ancak kireçtaşı birimlerinde karstik boşluklar oluşabileceği dikkate alınarak parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanılması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Ayrıca inceleme alanında Traverten birimleri gözlenmiştir. Bu traverten birimleri fay hatları boyunca gözlendiğinden dolayı sıcak suların daha çok çözücü etkisi olduğu bilindiğinden dolayı parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanılması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Her türlü yapılaşmada **"Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik"** ve **"Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği"** hükümlerine uyulmalıdır.

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti.
0.312.215.97.28-geo@geoteknikmuh.com

Özkan EROL
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 5835

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

İL	BURSA	**ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ** Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Mustafa AKTAN Jeoloji Mühendisi Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi
İLÇE	OSMANGAZİ	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	44 adet 1/5000 ölçekli 484 adet 1/1000 ölçekli	
ALAN	14356,17 Hektar	
YERBİS İD	23001300095834	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Ali POSUN
Jeoloji Mühendisi

Mehmet YILMAZ
Jeoloji Mühendisi

Dr. Esra EZCİBAKSI
Jeofizik Yüksek Mühendisi

Banu SAŞMAZ
Jeoloji Mühendisi

Mehmet Alper KARA
Jeoloji Mühendisi

1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

19.02/2025

Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

25.02/2025

Dr. Selçuk AYDEMİR
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

25.02/2025

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

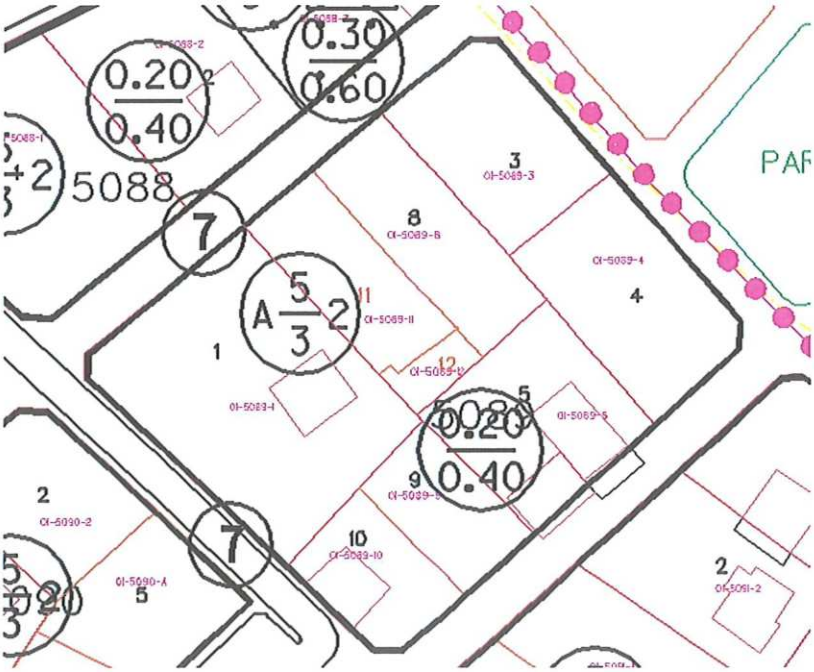
IV. ONAYLI PLAN VERİLERİ

1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Yunuseli Mahallesi, 5089 ada, 8-10 parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında 250 kişi/h meskun konut alanında kalmaktadır.

2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Yunuseli Mahallesi, 5089 ada, 8-10 parseller, Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca 11.10.2001 Gün Ve 16021071/143 Sayı İle Onaylı Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim



Şekil 4 1/1000 ölçekli Onaylı Uygulama İmar Planı örn.

Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında TAKS:0.20 KAKS:0.40 Ayrık Nizam 2 katlı konut alanında kalmaktadır.

Mahkeme kararınca kısmen plan notu iptal edilen plan değişikliği ve ilgi parseller incelendiğinde;

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07.02.2018 gün ve 117 sayılı kararı ile kabul edilip, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.03.2018 gün ve 577 sayılı kararı onaylanan kararıyla, "5089/8-10, 5092/6-7-8-9, 5096/2-10-11, 5097/6, 5112/1, 5113/1, 5114/1, 5115/1 ada parsellere ilişkin plan notu:

PLAN NOTLARI

1.GİRİŞ KATLARINDA TİCARET VE KONUT KULLANIMI BİRLİKTE YER ALABİLİR. GİRİŞ ÜSTÜ KATLARDA KONUT KULLANIMI YER ALACAKTIR. TİCARET KULLANIM ORANI EMSALİN %40'INI GEÇEMEZ.

2.BİNA KOTU PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOL VEYA YOLLARIN EN YÜKSEK SEVİYESİNDEN ALINABİLİR.

3.SON KAT ÜZERİNDE %45'E KADAR ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA SON KATA BAĞLANTILI EKLENTİ YAPILABİLİR. EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

4.KAT ADEDİ DEĞİŞTİRİLMEMEK VE KENDİ KAT YÜKSEKLİĞİ İÇİNDE KULLANILMAK KAYDI İLE İMAR YÜKSEKLİĞİ %15 ARTTIRILABİLİR.

5.YAPI YAKLAŞMA VE ÇEKME MESAFELERİ PLANDA GÖSTERİLDİĞİ GİBİDİR.

6.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI İÇERİSİNDEKİ 5089/8-10, 5091/7, 5092/6-7-8-9, 5097/6 ADA PARSELLER BİLA BEDEL BELEDİYEYE BAĞIŞLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.

7.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI İÇERİSİNDE 18.MADDE UYGULAMASI YAPILACAKTIR.

Plan notlarının getirildiği

Plan değişikliği raporunda ise "Plan değişikliğine konu parseller aynı plan onama sınırı içerisinde, aynı kişiye ait olmalarına rağmen birbirinden ayrı şekilde, 3 farklı imar durumuna sahip olacak şekilde konumlanmışlardır. Arazilerin sahibi, parselleri üzerinde inşaat yapmak istemekte ancak, birbirinden farklı 14 parsel olması ve bu 14 parsel üzerinde ayrı ayrı İnşaat yapmanın zorlukları sebebiyle faaliyete geçememektedir... Parsellerin bir araya toplanarak tek bir alanda, tek bir yapı gurubu ortaya çıkarabilmek amacıyla parsel sahibince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir." Şeklinde ifade edilmiş olup, plan değişikliği sonucu konut ve ticaret fonksiyonlu imar haklarının 11652 ada 1 parsele (güncel) taşındığı tespit edilmiştir.

Bununla birlikte raporun devamında "hazırlanan plan değişikliği ile değişikliğe konu parseller, 5112/1, 5113/1, 5115/1, 5096/2-10-11 parsellerin bulunduğu alanda, 1/5000 ölçekli Nazım imar Planında da olduğu şekli ile tek bir parselde toplanmış ve bu alana Ticaret-Konut Alanı kullanımı tanımlanmıştır.... Yapılan değişiklikle 5089/8-10, 5091/7 ada/parseller konut kullanımlı olarak korunmuş, 5092/6-7-8-9 ada/parseller park alanına dönüştürülmüş, 5097/6 parsel de BHA kullanımına dönüştürülmüştür....**Bahsi geçen parsellerin tamamının**

Osmangazi Belediyesi' ne bağışlanacağı da plan notlarına eklenmiştir. Bağışlanacak parsellerin 5 adedi donatı alanına dönüşmekte, 3 adedi de mevcut konut kullanımını korumaktadır. **Dolayısıyla yeni imar adasının oluşumunda, konut kullanımını koruyan 3 parselin emsali taşınmamıştır.** Yeni oluşacak imar adasında bu parsellerin inşaat alanlarının toplamı kadar ticaret kullanımı emsali arttırılacağından hesapla alanda nüfus artışı öngörülmemektedir. Alanda onaylı imar planına göre park alan miktarı 581.40 m2 iken, hazırlanan plan değişikliği ile 1574.00 m2' ye çıkmakta ve 530 m2 BHA kullanımı da donatı alanı olarak ayrılmaktadır. Oluşturulan yeni imar adasında (tüm imar parsellerinin ve toplam inşaat alanlarının bir alana toplandığı) üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planında olduğu şekli ile Ticaret-Konut alanı kullanımı tanımlanmış, adanın her yönünden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiş ve TAKS=0.50, KAKS=1.25, Yençok=5 Kat yapılaşma hakları tanımlanmıştır." Denilmektedir.

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin 30.04.2018- 29.05.2018 tarihleri arasında askı süresi içinde itiraz edilmiştir. İtiraza konu 5091 ada 7 parselin değişiklik sınırından çıkarıldığı ve 5112 ada 1 parsel, 5113 ada 1 parsel, 5115 ada 1 parsel ve 5096 ada 1 ve 2 parsellerdeki Ticaret – Konut (TİCK) Alanın E: 1,20 olacak şekilde düzenlendiği plan değişikliği önerisi aşağıda görünen plan notlarının kabul edildiği şekilde

PLAN NOTLARI

1.GİRİŞ KATLARINDA TİCARET VE KONUT KULLANIMI BİRLİKTE YER ALABİLİR. GİRİŞ ÜSTÜ KATLARDA KONUT KULLANIMI YER ALACAKTIR. TİCARET KULLANIM ORANI EMSALİN %40'INI GEÇEMEZ.

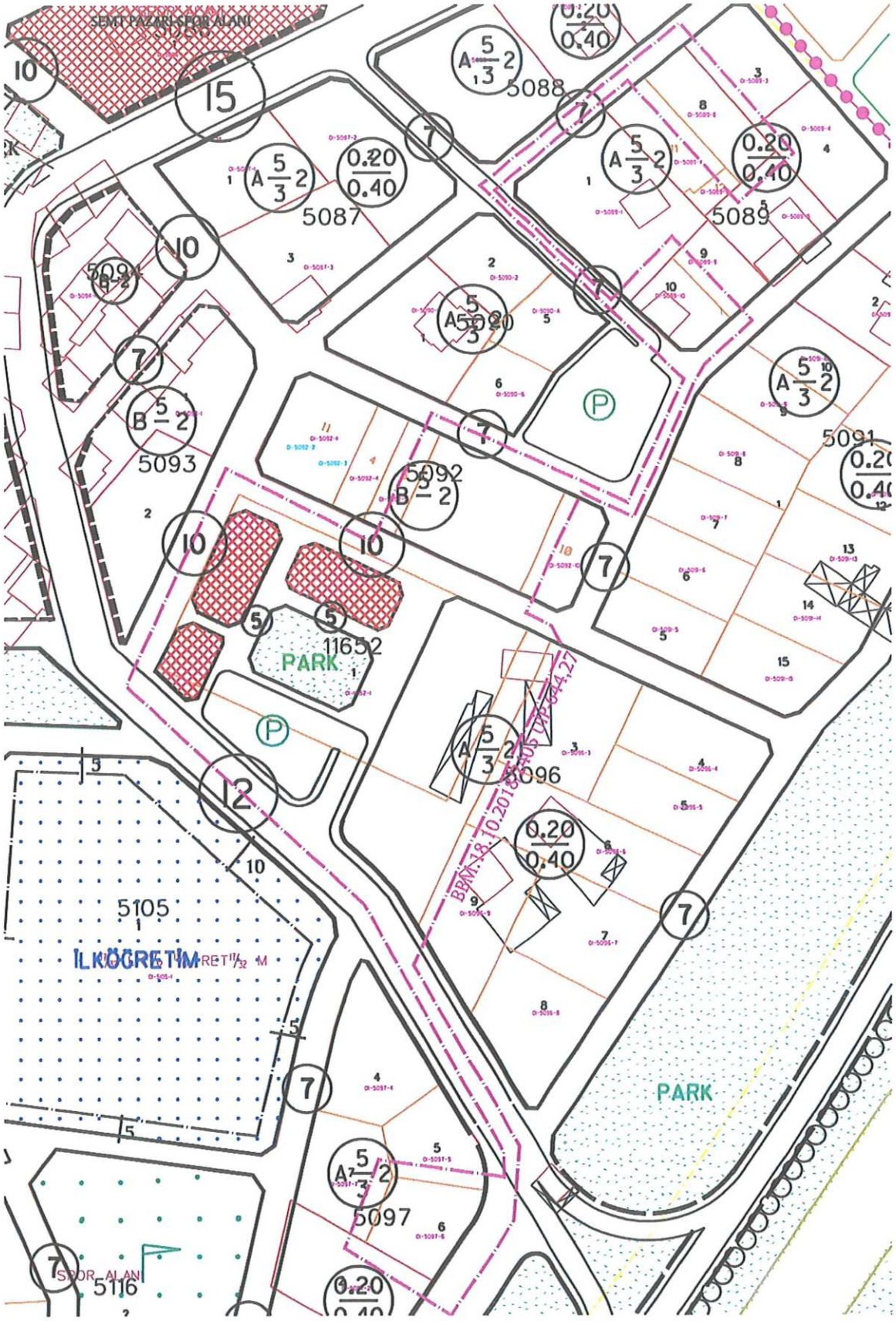
2.BİNA KOTU PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOL VEYA YOLLARIN EN YÜKSEK SEVİYESİNDEN ALINABİLİR.

3.YAPI YAKLAŞMA VE ÇEKME MESAFELERİ PLANDA GÖSTERİLDİĞİ GİBİDİR.

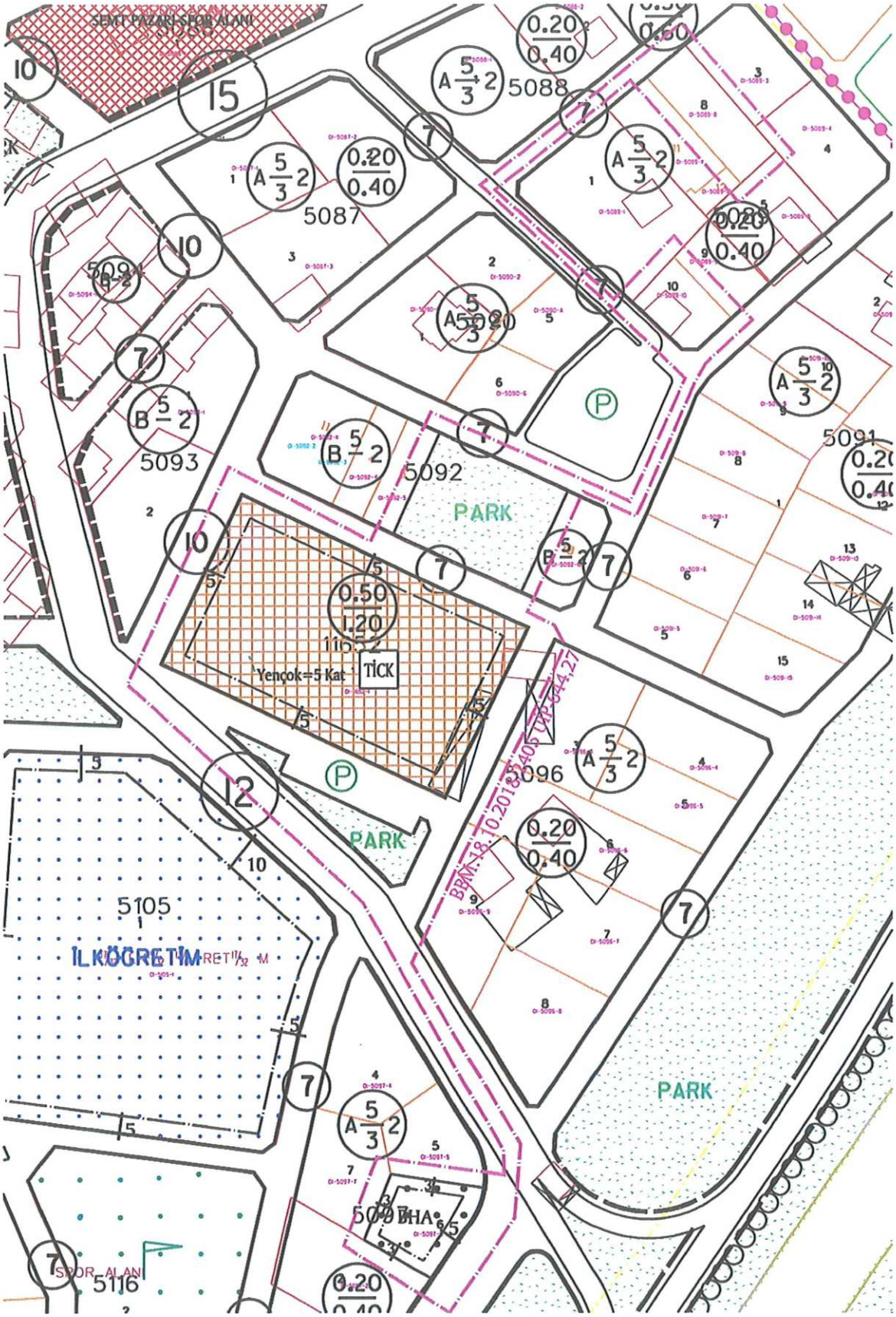
4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI İÇERİSİNDEKİ 5089/8-10, [redacted] 5092/6-7-8-9, 5097/6 ADA PARSELLER BİLA BEDEL BELEDİYEYE BAĞIŞLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.

5.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI İÇERİSİNDE 18.MADDE UYGULAMASI YAPILACAKTIR.

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 05.09.2018 tarih ve 601 sayılı karar ile uygun görülmüş olup, bu karar da Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.10.2018 tarih ve 2405 sayılı karar ile onaylanmıştır. Plan değişikliğine askı süresince itiraz gelmeyip plan değişikliği kesinleşmiştir.



Şekil 5 Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.03.2018 gün ve 577 sayılı kararı öncesi 1/1000 ölçekli uip



Şekil 6Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.10.2018 gün ve 2405 sayılı kararı sonrası 1/1000 ölçekli uip

Önerge ile Osmangazi Belediye Meclisine havale olunup, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.10.2019 gün ve 625 sayılı kararı ile kabul edilip, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2019 gün ve 1771 sayılı kararı onaylanan kararla, Plan notlarının 4. Maddesi "Plan değişikliği sınırı içerisindeki5092/6-7-8-9, parsellerin bulunduğu yer 18. Madde uygulaması ile kamuya terk edilmeden; 5089/8-10, 5097/6 ada parseller bila bedel belediyeye bağışlanmadan ruhsat verilemez." Şeklinde düzenlendiği tespit edilmiştir.

Plan raporu incelendiğinde "Plan değişikliğine konu parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama imar Planı Değişikliği Osmangazi Belediye Meclisi'nce 05.09.2018 tarih ve 601 sayılı karar ile uygun görülmüş ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 18.10.2018 gün ve 2405 sayılı karar ile onaylanmıştır. Plan değişikliği onayından sonra imar uygulaması aşamasına geçilmiş, bu aşamada değişikliğe ait plan notlarının 4. Maddesi olan "4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI IÇERISINDEKI 5089/8-10, 5092/6-7-8-9, 5097/6 ADA PARSELLER BİLA BEDEL BELEDIYEYE BAĞIŞLANMADAN RUHSAT VERILEMEZ." ifadesi sebebiyle" sorun yaşandığının ifade edildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.03.2018 gün 577 sayılı kararı ve 18.10.2018 tarih 2405 sayılı kararının plan değişikliğini hazırlayan müellif tarafından hazırlanmıştır.

PLAN NOTLARI

1.GİRİŞ KATLARINDA TİCARET VE KONUT KULLANIMI BİRLİKTE YER ALABİLİR. GİRİŞ ÜSTÜ KATLARDA KONUT KULLANIMI YER ALACAKTIR. TİCARET KULLANIM ORANI EMSALİN %40'INI GEÇEMEZ.

2.BİNA KOTU PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOL VEYA YOLLARIN EN YÜKSEK SEVİYESİNDEN ALINABİLİR.

3.YAPI YAKLAŞMA VE ÇEKME MESAFELERİ PLANDA GÖSTERİLDİĞİ GİBİDİR.

4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI İÇERİSİNDEKİ 5092/6-7-8-9 PARSELLERİN BULUNDUĞU YER 18. MADDE UYGULAMASI İLE KAMUYA TERK EDİLMEDEN, 5089/8-10, 5097/6 ADA PARSELLER BİLA BEDEL BELEDİYEYE BAĞIŞLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.

5.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI İÇERİSİNDE 18.MADDE UYGULAMASI YAPILACAKTIR.

Şekil 7Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2019 gün ve 1771 sayılı kararı onaylanan plan notu değişikliği

V. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASI

Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.03.2018 gün ve 577 sayılı karar, 18.10.2018 tarih ve 2405 sayılı karar ve 21.11.2019 gün ve 1771 sayılı kararı incelendiğinde mahkeme kararında geçen "ilgililerin taşınmazlarının imar planında yol, yeşil alan gibi kamu alanlarında kalan kısımlarının kamunun eline geçişinin sağlanabilmesi için ilgili idarelerce, kamulaştırma

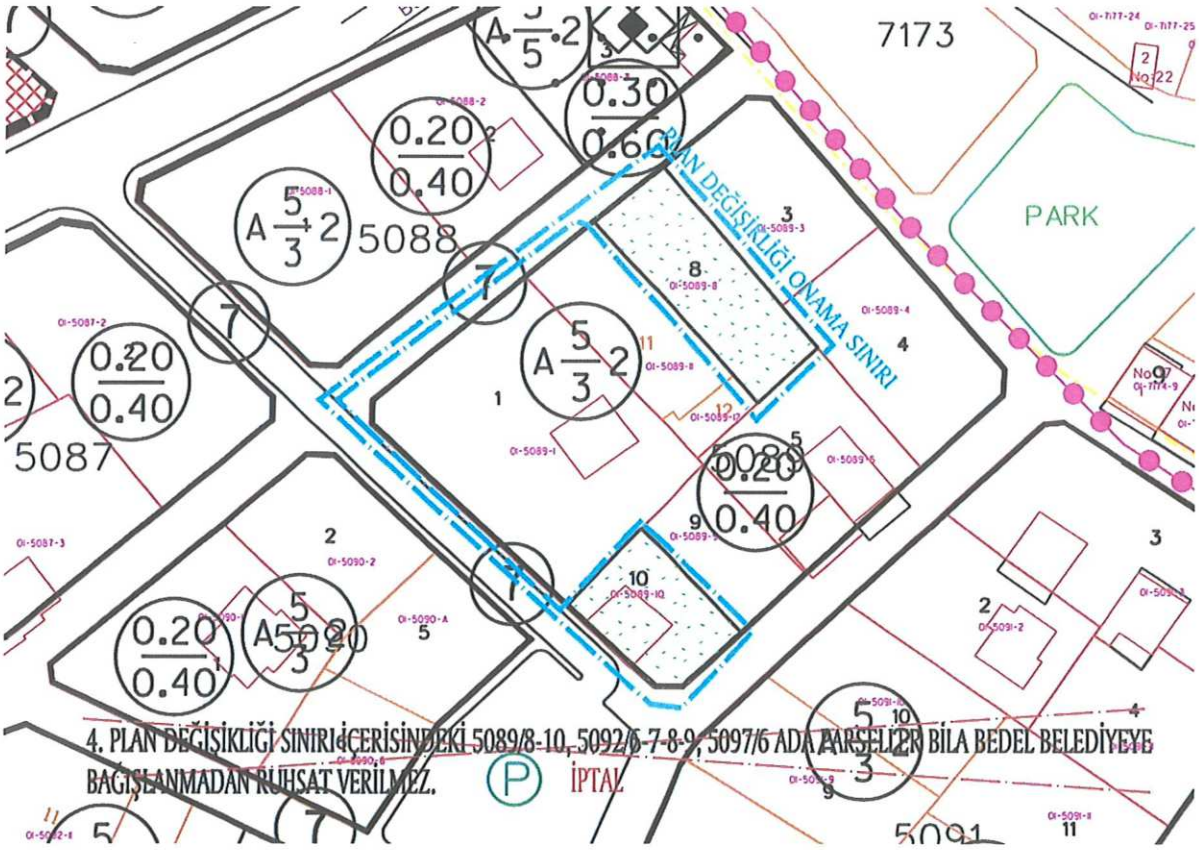
yapılması… gerekmektedir." İfadesine istinaden askı itirazı sonucu onaylanan BBM.18.10.2018/2405 tarih ve sayıyla yapılan plan değişikliğinde 5089 ada 8 ve 10 parsellerin imar haklarının 11652 ada 1 parsele taşınması gerektiği, yapılan plan değişikliği raporunda **"Bağışlanacak parsellerin 5 adedi donatı alanına dönüşmekte, 2 adedi de mevcut konut kullanımını korumaktadır. Dolayısıyla yeni imar adasının oluşumunda, konut kullanımını koruyan 2 parselin emsali taşınmamıştır."** Yazıldığı ve aşağıda yapılan hesaplamada artan nüfusa yeterli donatı alanının ayrılmadığının tespiti yapılmıştır.

KULLANIM	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ TOPLAM ZEMİN ALANI (m2)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI TOPLAM ZEMİN ALANI (m2)		KONUT ALANI EMSALİ	KONUT İNŞAAT ALANI DEĞİŞİM (m2)				
E:1.20 TİCK		4173		1	4173				
PARK	582	1467		-	-				
BHA	0	529		-	-				
E:0.40 KONUT	3603	836		0.4	-1106.8				
TİCARET	1093	0		-	-				
KONUT B-2 (E=1.50)	1079	0		1.50	-1618.5				
OTOPARK	660	191							
			TOPLAM İNŞAAT ALANI FARKI=		1447.7				
	DONATI FARKI								
OTOPARK	-469								
PARK	885		TOPLAM KONUT İNŞAAT ALANI FARKI	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN KONUT M2'Sİ	NÜFUS ARTIŞ SAYISI	KİŞİ BAŞINA DÜŞEN DONATI ALANI (m2)	OLMASI GEREKEN TOPLAM DONATI FARKI İHTİYACI (m2)	PLAN DEĞİŞİKLİYLE GETİRİLEN DONATI ALANI	EKSİK DONATI FARKI İHTİYACI (m2)
TOPLAM (m2)	416		1447.7	35	41	22.45	928.5961	416	**512.5961**

Şekil 8 Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.03.2018 gün ve 577 sayılı karar ve 18.10.2018 tarih ve 2405 sayılı kararı ile ortaya çıkan donatı ihtiyacı

Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri doğrultusunda plan değişikliği yeniden değerlendirilmiş ve mülkiyet hakkına aykırılık teşkil ettiği belirtilen "4. Plan değişikliği sınırı içerisindeki 5092/6-7-8-9 parsellerin bulunduğu yer 18. Madde uygulaması ile kamuya terk edilmeden; 5089/8-10, 5097/6 ada/parseller bila bedel belediyeye bağışlanmadan ruhsat verilemez." Hükmü iptal edilmiş;

Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.03.2018 gün ve 577 sayılı karar ve 18.10.2018 tarih ve 2405 sayılı kararı ile ayrılması gereken fakat ayrılmayan donatı alanı karşılığı olarak Yunuseli Mahallesi 5089 ada 8 ve 10 parsellerin park alanı olarak düzenlendiği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çizilmiştir.



Şekil 9 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

KULLANIM	ONAYLI PLAN (m^2)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (m^2)
KONUT ALANI	836	0
PARK	0	836
TOPLAM	836	836

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 Yükümlenecek Müelliflerin 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.